

Sygn. akt *I ACa 245/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Małgorzata Goldbeck-Malesińska**

Sędziowie: **Ewa Staniszevska**

**B. W.**

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

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S.**

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

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 20 grudnia 2018 r. sygn. akt XII C 1315/131.

1. oddała apelację ;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Małgorzata Goldbeck-Malesińska Bogdan Wysocki

Sygn. akt IACa 245/19

## UZASADNIENIE

P. S. - S., wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, czyli od 28 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty. Żądana kwota obejmowała odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości powódki (38.500 zł) i odszkodowanie stanowiące równowartość nakładów koniecznych dla zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi (45.500 zł).

Domagała się zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Do kosztów procesu wliczała koszty zleconych przez siebie opinii biegłych: akustyka /k. 22- 44/ i rzeczoznawcy majątkowego (k.45- 78) w łącznej kwocie 3 075 zł.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazała art. 129 ust.2 w związku z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo o ochronie środowiska .

Następnie, w piśmie z dnia 8 sierpnia 2018 r. (k.478) doręczonym w odpisie pełnomocnikowi pozwanego w dniu 5 września 2018 r. (k.508) zmodyfikowała powyższe roszczenia o zapłatę wnosząc o zasądzenie kwoty 45.714 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 38.500 zł od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu (od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami za zwłokę),
- od kwoty 7.214 zł od dnia doręczenia pozwanej opinii biegłego do dnia zapłaty.

W tym samym piśmie wniosła o zasądzenie kwoty 38.094,84 zł z tytułu odszkodowania za koszty adaptacji akustycznej nieruchomości. Łącznie żądała więc zasądzenia kwoty 83.808,84 zł /k. 478/.

Pozwany, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., konsekwentnie wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu w punktach:

I. tytułem odszkodowania za spadek wartości i konieczność poniesienia nakładów na

nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), a zapisaną w księdze wieczystej P. (...) zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 83.808,84 zł (osiemdziesiąt trzy tysiące osiemset osiem złotych i osiemdziesiąt cztery grosze) z odsetkami ustawowymi do 31 grudnia 2015 r. włącznie, a od 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 38.500 zł od dnia 26 sierpnia 2013 r.,
- od kwoty 45.308,84 zł od dnia 3 lipca 2018 r. do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. w pozostałej części powództwo oddalił,

III. kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego i z tego tytułu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.617 zł (trzynaście tysięcy sześćset siedemnaście złotych),
2. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 6.876,74 zł (sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

P. od 5 grudnia 2002 roku była użytkowniczką wieczystą, a od dnia 18 maja 2010 roku właścicielką nieruchomości o obszarze 0,0360 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej P. (...).

W latach siedemdziesiątych zbudowany został na w/w nieruchomości budynek mieszkalny. Funkcjonowało już wówczas pozwane lotnisko, natomiast nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania.

Dnia 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P.. Weszła ona w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), czyli w dniu 28 lutego 2012 roku.

Nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania - przy granicy tej strefy.

Ograniczenia użytkowania w strefie wewnętrznej polegają na:

- a) zakazie budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszczeniu rozbudowy, odbudowy, oraz nadbudowy istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazie tworzenia stref A uzdrowisk,
- d) dopuszczeniu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (§ 8 ust.2 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania uchwała wprowadziła wymagania techniczne dotyczące budynków, które w strefie wewnętrznej polegały na zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§9 ust. 2 uchwały).

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że wartość nieruchomości powódki według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. (data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały) i cen z daty sporządzenia opinii, czyli z dnia 21 maja 2018 roku wynosiła 633.164 zł, a utrata jej wartości rynkowej będąca skutkiem objęcia nieruchomości strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyniosła w dacie wydania opinii 45.714 zł.

Przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek na nieruchomości powódki spełniał wymogi prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami dochodzącymi z zewnątrz w myśl przepisów prawa budowlanego i Polskich Norm dla dopuszczalnego hałasu w środowisku z wyłączeniem hałasu spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalonymi rozporządzeniem Ministra Ochrony (...) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak to ustaliła biegła T. W.

Ze względu na poziom hałasu generowanego przez pozwane lotnisko, pomieszczenia domu mieszkalnego powódki przeznaczone na stały pobyt ludzi nie spełniają obecnie norm izolacyjności akustycznej.

P. powinna dokonać, własnym kosztem i staraniem, nakładów mających na celu poprawę izolacji akustycznej pomieszczeń wymagających takiej ochrony, a konkretnie dokonać wymiany okien i zamontować wentylację mechaniczną z rekuperacją

Koszty tych nakładów, według cen z daty wydania opinii, czyli z 23 maja 2018 roku wynoszą 38.094,84 zł

Sąd Okręgowy powyższych ustaleń dokonał na podstawie dowodów w postaci: wydruku księgi wieczystej (k. 12- 21), wypisu z rejestru gruntów (k.9 ), kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej(k.10), zdjęć satelitarnych z zaznaczeniem nieruchomości powódki (k.40 i 41), decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. dotyczącej rozbudowy i modernizacji lotniska Ł. (k. 129- 155), fragmentów raportu o oddziaływaniu lotniska Ł. na środowisko i zaleceń dotyczących procedur podchodzenia do lądowania, startów i zastosowania urządzeń obsługi samolotów (k.156- 165), opisu budynku z materiałem zdjęciowym w operacie szacunkowym biegłego J. W. z 21 maja 2018 r. (plik w czerwonej oprawie przy okładce III tomu akt), opinii biegłej z dziedziny akustyki dr. T. W. (k.250- 292), zeznań biegłej T. W. (k.370- 373-, k.374) nagranie na płycie CD, opinii biegłego J. W. z 21 maja 2018 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości (w pliku przy okładce akt, w szczególności k.4 i k.7- 12, 25- 30 tej opinii) oraz opinii J. W. dotyczącej nakładów (w pliku przy okładce akt k. 11-12 ), zeznań biegłego J. W. (k.519-521, nagranie na płycie CD, k.524), zeznań świadków T. J. (k.194- 197) i M. D. (k. 197- 200), zeznań powódki (k.- 200- 201).

Sąd Okręgowy wskazał, że autentyczności wydruku księgi wieczystej strona pozwana nie kwestionowała, tak jak i wypisu z rejestru gruntów i zdjęć satelitarnych z zaznaczeniem nieruchomości powódki. Sąd I instancji podkreślił, że treść wyżej cytowanej uchwały Sejmiku Województwa (...) znana jest Sądowi z urzędu. Natomiast dowody z istotnych dla meritum sprawy fragmentów Raportu o oddziaływaniu lotniska Ł. na środowisko i zaleceń dotyczących procedur podchodzenia do lądowania, startów i zastosowania urządzeń obsługi samolotów oraz decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. dotyczącej rozbudowy i modernizacji lotniska Ł., dopuścił jako dowód na okoliczność, że pozwany czyni starania mające na celu ograniczanie hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadków zawnioskowanych przez pozwanego: T. J. /k.194- 197/ i M. D. /k. 197- 200/, oraz zeznaniom powódki /k.- 200- 201/, wskazał, że nie były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń i nie stały w sprzeczności z powziętą przez Sąd z urzędu wiedzą z innych spraw o podobnym charakterze. Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania świadków złożone na okoliczność, podjęcia przez pozwanego konkretnych działań mających skutkować ograniczeniem hałasu oddziaływującego na środowisko, a także monitorowaniem natężenia hałasu.

W ocenie Sądu I instancji, zarówno opinia biegłej z dziedziny akustyki dr. T. W., jak i opinie biegłego J. W. dotyczące: wartości nieruchomości, zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z jej położeniem w strefie wewnętrznej o.o.u., oraz wartości nakładów niezbędnych dla rewitalizacji akustycznej domu mieszkalnego na nieruchomości spełniają wymienione kryteria są logiczne, w sposób rzeczowy i wyczerpujący odpowiadają na pytania Sądu zawarte w zleceniach.

Biegła T. W. w piśmie z dnia 9 lutego 2017 roku wskazała na orientacyjne oszacowanie nakładów wymienionych w opinii akustycznej jako niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Sąd Okręgowy wyjaśnił dlaczego nie skorzystał z tej szacunkowej wyceny. Wskazał, na wydanie opinii dotyczącej wartości nakładów przez biegłego J. W., którą ocenił jako szczegółową i precyzyjną, sporządzoną z uwzględnieniem ocen i wniosków biegłej zawartych w jej opinii, co do zakresu nakładów.

Sąd I instancji podkreślił, że w swych zeznaniach złożonych na rozprawach każdy z biegłych przekonywująco wyjaśnił wątpliwości stron skierowane przeciwko opinii i odpowiedział na ich szczegółowe pytania (k. 370-373 - protokolarny skrót zeznań biegłej T. W., k.374 - nagranie na płycie CD, k.519-521 skrót zeznań biegłego J. W., k.524- nagranie na płycie CD)

Sąd Okręgowy uznał opinie i zeznania obu biegłych za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podniósł przy tym, że pozwany złożył do akt sprawy dokumenty w formie całkowitych lub fragmentarycznych kserokopii, stanowiące karty 436- 463, których Sąd ten nie zaliczył w poczet dowodów. Wskazał, że część kserokopii stanowiła wycinki dokumentów, inne zawierały informacje, wywody, lub oceny wysoce ogólne, a żadna z nich nie dotyczyła nieruchomości powódki i konkretnego stanu faktycznego ustalanego w mniejszej sprawie.

Sąd I instancji podkreślił także, że dołączone do pozwu opinie prywatnie zlecone przez powódkę nie mogły zostać zaliczone w poczet dowodów, bowiem pozwany je zakwestionował.

Wobec pozytywnej oceny opinii sporządzonych w sprawie przez biegłych T. W. i J. W., Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosków pozwanego o powołanie kolejnych biegłych. Dowód z opinii innych biegłych uznał za zbędny i ocenił jako zmierzający do wydłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z opinii dr. K. S., dr. A B.-F., pisma biegłego ze stycznia 2015 roku dotyczącego modelu interpolacji, pisma Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z 30 marca 2015 roku, informacji o badaniach dr. H. i opinii biegłego R. oraz opinii z 3 sierpnia 2015 roku dr. I. F., i dr. K.. Dowody te w ocenie Sądu Okręgowego stanowią rozważania o charakterze ogólnym, żaden z nich nie dotyczy nieruchomości

powódki. Sąd I instancji wnioskuje o skierowanie opinii biegłego J. W. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu sprawdzenia sporządzenia operatu szacunkowego.

**Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

P. opierała swe żądanie na treści art. 129 ust. 2 oraz 136 ust.3 ustawy Prawo o ochronie środowiska.

Przepis art. 129 ust.2 u.p.o.ś. stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 136 ust.2 u.p.o.ś. obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W myśl 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.

W ocenie Sądu Okręgowego, w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpił rzeczywisty spadek wartości nieruchomości powódki wynikający z tego, że i powódka i potencjalni kolejni właściciele tej nieruchomości zmuszeni są do znoszenia hałasu emitowanego przez pozwane lotnisko niezależnie od tego, czy będzie on przekraczał dopuszczalne normy hałasu, czy nie, z jaką częstotliwością naruszenia te będą występowały i jak będą znaczne. Stanowi to oczywiste ograniczenie prawa własności.

Sąd Okręgowy podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania równoznaczne jest z publicznym potwierdzeniem, że lotnisko emituje hałas oddziałujący na ten obszar w stopniu skutkującym ograniczone, w określony sposób, możliwości korzystania z nieruchomości na tym obszarze położonych, a hałas jest do tego stopnia dokuczliwy, że wskazane jest sfinansowanie urządzeń, elementów wyposażenia domów, lub wręcz przebudowy domów, aby się przed nim chronić. Podane w opinii biegłego J. W. dotyczące zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości powódki informacje dotyczące wpływu hałasu emitowanego przez otoczenie na ceny nieruchomości dotyczące lotniska w K. i lotnisk zagranicznych (k.lo-14 opinii tego biegłego) nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią wskazówkę dlaczego następuje spadek wartości nieruchomości położonych w okolicy lotnisk.

Tak więc fakt, że pozwany monitoruje hałas i stara się go ograniczać nie ma wpływu na zakres spadku wartości nieruchomości powódki położonej w obszarze ograniczonego użytkowania. Dopóki obszar ograniczonego użytkowania istnieje, dopuszczalna jest w jego obrębie możliwość emisji hałasu w stopniu ponadnormatywnym, a natężenie ruchu lotniczego w przyszłości może emisję hałasu potęgować.

Ponieważ, po wprowadzeniu tej strefy nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki o 45.714 zł, powódka poniosła więc konkretną szkodę w tej wysokości według cen z daty wydania opinii, czyli z maja 2018 roku.

Oceniając zasadność roszczenia powódki o odszkodowanie stanowiące równowartość nakładów na jej nieruchomość niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku wymagających ochrony akustycznej stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. wyraźnie stanowi, że tylko 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. Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy dotąd ich nie dokonano.

Wskazany art. 136 ust. 2 u.o.o.ś. nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody. Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki lub budownictwa, którzy potrafili zorganizować i posiadali środki na opłacenie materiałów, fachowców oraz dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane przez nich pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Biegły J. W. w wydanej opinii dotyczącej nakładów, wskazał jakie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach domu mieszkalnego powódki, a ich wartość określił na 38.094,84 zł według cen z 23 maja 2018 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, łącznie należne powódce odszkodowanie wynosi więc 83.808,84 zł.

Pozwany otrzymał odpis pozwu z dołączonymi do nich odpisami opinii zleconych przez powódkę dnia 26 sierpnia 2013 r, co wynika ze zwrotnego poświadczenie odbioru stanowiącego kartę 105 akt sprawy. Żądanie odszkodowania w kwocie 38.500 zł za spadek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania zostało uprawdopodobnione opinią zleconą przez powódkę we własnym zakresie. Treść tej opinii umożliwiła ocenę zakresu żądania i ustalenie, że nie jest ono bezpodstawne, lub przesadnie zawyżone. Biegły J. W. określił ubytek wartości na nieco wyższym poziomie, a wartość nieruchomości ustalił w podobnej wysokości.

Odsetki ustawowe od kwoty 38.500 zł należało więc, zdaniem Sądu Okręgowego zasądzić od 26 sierpnia 2015 r.

Zasądzenie na rzecz powódki kwoty 3 075 zł tytułem zwrotu kosztów zleconych przez nią opinii, w ocenie Sądu I instancji nie było możliwe, bowiem powódka nie dołączyła, ani faktur, ani innego dokumentu potwierdzającego poniesienie wydatków w takiej kwocie.

Sąd Okręgowy podniósł następnie, że dołączona do pozwu opinia biegłego akustyka wskazywała różne warianty działań doprowadzających do osiągnięcia ochrony akustycznej, min. zburzenie istniejącego budynku i postawienie nowego, jednak nie zawierała informacji, nawet orientacyjnych, jaki jest koszt tych działań lub nakładów danego rodzaju /k.34- 35 akt/.

Pozwany nie był więc w stanie ustalić, czy żądanie zapłaty przez pozwaną z tego tytułu kwoty 41.500 zł z jest zasadne. W konsekwencji odsetki ustawowe od kwoty 45.308,84 zł zasądził od dnia 3 lipca 2018 roku, czyli od daty doręczenia pozwanemu odpisów opinii biegłego J. W..

Podstawą prawną orzeczenia o roszczeniach akcesoryjnych Sąd I instancji uczynił art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c.

W punkcie II wyroku sąd oddalił powództwo w zakresie roszczeń akcesoryjnych sprzed dat, wskazanych w punkcie I wyroku.

Oplata od pozwu wynosiła 4 191 zł i powódka poniosła ją w części wpłacając 4 000 zł, uiścili zaliczkę w kwocie 6 000 zł. Pozwany, oprócz opłaty od skargi na postanowienia referendarza przyznające biegłym prawidłowo wyliczone i należne im kwoty wynagrodzeń, żadnych kosztów dotąd nie poniósł. Koszty opinii biegłej T. W. to kwota 8 310 zł, koszty łączne opinii biegłego J. W. to kwota 4 301,70 zł. Ponadto, postanowieniem z dnia 20 grudnia 2018 roku Sąd Okręgowy przyznał biegłemu J. W. wynagrodzenie związane z udziałem tego biegłego w rozprawie w wysokości 73,04 zł. Całość kosztów sądowych, to kwota 16 876,74 zł (4191 zł+8310 zł + 4301zł, 70 zł+ 74,04 zł).

Roszczenie główne powódki zostało uwzględnione w całości. Pozwany przegrał sprawę wobec czego powinien zwrócić powódce koszty sądowe w kwocie 10 000 zł, (4 000 + 6 000) i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3 617 zł

zgodnie z §6ust.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U.

Nr. 163 poz.1349). Ponieważ Skarb Państwa poniósł w toku postępowania koszty sądowe w łącznej kwocie 6 876,74 zł stanowiące sumę opłaty sądowej od rozszerzonego roszczenia (191 zł) i wynagrodzeń biegłych zaliczkowanych ponad kwotę 6 000 zł wpłaconą przez powódkę na poczet opinii biegłych, należało tę kwotę ściągnąć od pozwanego.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach postępowania Sąd I instancji wskazał art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U z 2010 r. Nr. 90 poz. 594 ze zm), oraz w/w przepisy dotyczące kosztów zastępstwa procesowego.

### ***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany***

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części, to jest w zakresie w jakim Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.876,74 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

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 ze 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 powódki 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 powódki;

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 powódkę nieplanowanych (niezgodnych z jej 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 powódki, 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 upływu 7-dniowego terminu liczonego od daty doręczenia pozwanemu opinii biegłych określających spadek wartości nieruchomości oraz wysokość odszkodowania tytułem rewitalizacji akustycznej budynku powódki, 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;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest:

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 powódkę, 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.4230.1.2011.JS. (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. [wyciąg w aktach sprawy) 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 przerwienie 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 dowodach 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 powódki;

2.6 art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz innego biegłego z dziedziny akustyki oraz budownictwa, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłych, a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

2.7 art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm., dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;



2.8 art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 156 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy wydawaniu wyroku na opinii biegłego J. W., która powinna zostać sporządzona w formie operatu szacunkowego, zaś upłynął okres 12 miesięcy jej ważności, co wywoływało konieczność dokonania jej aktualizacji lub potwierdzeniu przez biegłego jej aktualności;

2.9 art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem 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;

2.10 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 przyczyn, ze względu na które sąd pominął wniosek strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny budownictwa i akustyki.

2.11 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) 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;

2.12 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 innych biegłych z dziedziny szacowania wartości nieruchomości;

Mając na uwadze powyższe zarzuty, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c., wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego 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;

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

3. rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Okręgowego wydanego na rozprawie o oddaleniu wniosku pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości na następujące okoliczności:

a) jaki był dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości powódki i czy regulacje dotyczące wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wprowadziły jakiegokolwiek ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez powódkę?

i) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to na czym polega różnica pomiędzy dotychczasowym sposobem użytkowania nieruchomości powódki, a sposobem użytkowania tejże nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, ze wskazaniem konkretnych, dotychczasowych sposobów korzystania z nieruchomości powódki, dopuszczalnych przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a obecnie niedopuszczalnych?

ii) jeżeli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to czy wprowadzone ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z regulacji wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania

spowodowały szkodę w majątku powódki, w szczególności w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, i w jakiej wysokości jest ta szkoda?

(...) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to czy ewentualna szkoda w majątku powódki, w szczególności w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, wynika z ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z regulacji wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania, czy też jest związana z reakcją uczestników rynku obrotu nieruchomościami, i w jakiej części szkoda ta spowodowana jest wprowadzeniem - wraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania - ograniczeń dla dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powódki? czy regulacje dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania określają dla nieruchomości takich jak nieruchomość powódki jakiegokolwiek warunki techniczne konieczne do spełnienia?

i) jeśli odpowiedź na pytanie (b) będzie twierdząca, to jaki wpływ na wartość nieruchomości, a przez to na rozmiar szkody w majątku powódki, będą miały ewentualne prace związane z doprowadzeniem nieruchomości powódki do wymagań technicznych określonych w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania (uwzględnienie zjawiska tzw. rekurencji)?

3.1 zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii poprzez porównanie parami przy zastosowaniu metody dyferencyjnej, przy czym porównaniu powinny podlegać wartości nieruchomości znajdujących się obecnie w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania oraz wartości nieruchomości podobnych znajdujących się obecnie poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania w czasie sporządzania opinii, a także wartości nieruchomości sprzed utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla nieruchomości, które po jego wprowadzeniu znalazły się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz dla nieruchomości, które po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania znalazły się poza tymże obszarem;

3.2 wyznaczenie biegłego w osobie dr B. H., a w razie nieuwzględnienia tego wniosku, o wyznaczenie innego biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu z dziedziny szacowania nieruchomości (za wyjątkiem biegłych J. W., K. R. i J. W.);

3.3 zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia opinii biegłego - tj. oryginałów lub poświadczonych odpisów - księgi wieczystej, dokumentacji geodezyjnej, map ewidencyjnych, dokumentów z rejestru gruntów, pełnej dokumentacji projektowej oraz powykonawczej dotyczącej nieruchomości powódki, a także decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (lub innego aktu administracyjnego, z którego uprawnienie do użytkowania wynika);

3.4 badanie wartości rynkowej nieruchomości powódki wedle stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a według cen aktualnych na czas orzekania;

3.5 badanie wartości rynkowej nieruchomości powódki w jej granicach wieczysto-księgowych;

3.6 zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii w formie operatu szacunkowego.

4. Z ostrożności procesowej, tj. w razie nieuwzględnienia wniosków pozwanego zaprezentowanych w punktach 1-3 powyżej wnoszę o: uchylenie, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji; pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

#### ***P. w odpowiedzi na apelację wniosła o***

1. oddalenie apelacji pozwanej spółki w całości,

2. zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Oddalając apelację Sąd odwoławczy nie miał wątpliwości, co do prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i przyjął je na podstawie art. 382 k.p.c. w całości za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Ustalenia te zostały poczynione wszechstronnie. Zebrany w sprawie materiał dowody został oceniony zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, dotyczy to w szczególności sporządzonych w sprawie opinii biegłych. Ocena ta jest pełna. Sąd Okręgowy jednocześnie trafnie wyjaśnił dlaczego oddalił wymienione w uzasadnieniu dowody.

Wbrew stanowisku pozwanego prezentowanemu w apelacji, Sąd I instancji nie pominął w sprawie dowodów w postaci, decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, WOO-II.4230.1.2011.JS. i raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”. Wprost przeciwnie, oba wymienione dowody, jak wskazał, stanowiły podstawę ustaleń Sądu Okręgowego, a ich wartość dowodowa i wiarygodność zostały przez ten Sąd ocenione w uzasadnieniu. Dokumenty te – jak wskazał - dopuścił jako dowód na okoliczność, że pozwany czyni starania mające na celu ograniczanie hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Nie mogło więc dojść do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji. Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena tych dowodów nie budziła zastrzeżeń Sądu odwoławczego. Sąd Okręgowy słusznie nie wyprowadził z wymienionych dowodów postulowanych przez apelującego wniosków. Stanowisko pozwanego o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto treść wskazanych dokumentów nie stanowi zaprzeczenia spadkowi wartości nieruchomości powódki, zatem nie mogły – jako dowód w sprawie - świadczyć o bezzasadności powództwa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, z dowodów tych wynikają wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury prowadzącej do ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z 28 lutego 2011 roku stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”. Nie mogło więc być wątpliwości, co do tego, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest natomiast brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.) i z tej to okoliczności powódka wywodzi swoje roszczenie. Nietrafne więc okazały się twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko (...) cechuje specyfika mająca polegać na pozbawieniu właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, co, jak twierdzi apelujący, wynikać ma z treści wymienionych dokumentów. Na ile więc mogły one okazać się przydatne dla procesu konstruowania obszaru ograniczonego użytkowania, o tyle pozostawały nieistotne dla oceny, czy na skutek jego wprowadzenia doszło po stronie powódki do powstania szkody w postaci spadku wartości nieruchomości.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego poczynione w tym przedmiocie nie zostały przekonująco podważone na podstawie podniesionych w apelacji i tam rozbudowanych, zarzutów o charakterze procesowym.

Pozwany tak przed Sądem Okręgowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym konsekwentnie prezentuje korzystną dla strony pozwanej wersję stanu faktycznego, którą konstruuje na podstawie odmiennej oceny mocy dowodowej i wiarygodności poszczególnych dowodów, w tym wymienionych wyżej. Ograniczenie się do wspomnianego nie mogło zostać, w świetle, przekonywujących, logicznych i wszechstronnych ustaleń Sądu I instancji ocenione jako wystarczające dla uznania naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i to zarówno w odwołaniu do błędnych ustaleń sądu jak i sprzeczności tych ustaleń z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd Apelacyjny zauważa, że zarzuty apelacji, którym apelujący przypisał charakter procesowy, w przeważającym zakresie wobec ich treści, odnoszą się do kwestii materialnoprawnych. Apelujący bowiem, skupia się na kwestionowaniu istnienia roszczenia prezentując odmienną niż przyjęta przez Sąd I instancji wykładnię art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś.. Zarazem jednak koncentruje się w szerokim zakresie na zarzucie braku

wykazania związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstaniem szkody w majątku powódki z tytułu spadku wartości jej nieruchomości.

Należało więc w stosownej kolejności odnieść się do poszczególnych zarzutów, albowiem uwzględnienie któregoś z nich mogło powodować nieaktualność kolejnego.

Co do zasadności roszczenia o zasądzenie odszkodowania z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, pozwany twierdzi jedynie, że błąd Sądu I instancji polegał na niezasadnym uznaniu, że jest ono należne bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości. Sam związek przyczynowy między jego powstaniem a okolicznością wprowadzenia strefy, w niniejszej sprawie, nie jest kwestionowany. Apelujący stoi na stanowisku, że wykładnia art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., którego naruszenie zarzuca, prowadzi do konkluzji, że aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania, konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z takim stanowiskiem, a Sąd odwoławczy ocenę tę w całości podziela, nie widząc w tym miejscu potrzeby powielania argumentów przytoczonych na tę okoliczność przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którymi w całości się zgadza. Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bowiem bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty takiej rewitalizacji swojej nieruchomości. Aby móc skutecznie dochodzić tego odszkodowania nie jest konieczne ich faktyczne poniesienie. Nie mogło wobec tego dojść do naruszenia przez Sąd Okręgowy wykładni art. 361 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, brak jest podstaw do przyjęcia, że właściciele nieruchomości, w stosunku do której w przepisach o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzono obowiązek dostosowania budynków mieszkalnych do określonych wymogów technicznych, mogliby żądać zwrotu kosztów niezbędnych do takiej adaptacji dopiero po ich poniesieniu. Taka interpretacja byłaby niezgodna z dotychczasowo jednolicie prezentowanym w tym przedmiocie w analogicznych sprawach stanowiskiem judykatury. Pozostawałaby w sprzeczności z istotą i celem omawianych uregulowań, do których należy zapewnienie pełnej rekompensaty właścicielom nieruchomości za skutki ograniczeń w korzystaniu z nich z uwagi na ich objęcie wskazanym obszarem. Niedopuszczalne byłoby w tej sytuacji nakładanie na właścicieli obowiązku zapewnienia budynkom parametrów odbiegających od ogólnych warunków przewidzianych prawem budowlanym i to z uwagi na zabezpieczenie prawnie uzasadnionego interesu podmiotu negatywnie wpływającego na środowisko, z jednoczesnym pozbawieniem tych podmiotów możliwości dochodzenia od zobowiązanego wyłożenia z góry niezbędnych w tym celu kosztów. W ten sposób, wbrew zasadzie wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, sytuacja prawna obywateli, w zakresie możliwości wykonywania nakładanych przez ustawodawcę obowiązków, uzależniona byłaby li tylko od ich możliwości finansowych, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, Słusznie zatem Sąd Okręgowy uznał, że właściciel nieruchomości może żądać wyrównania szkody o jakiej mowa w art. 136 § 3 p.o.ś. polegającej na obowiązku pokrycia kosztów dostosowania budynku do ponadstandardowych wymogów technicznych bez konieczności wykazywania, że takie wydatki już poniósł.

Niezasadnym okazał się przy tym zarzut dokonania błędnej oceny wartości dowodowej opinii wydawanej w kwestii wysokości tych kosztów przez biegłego sądowego J. W. oraz opinii biegłej akustyk T. W.. Wartość dowodowa opinii biegłych sporządzonych na wskazaną okoliczność, została przez Sąd I instancji omówiona i oceniona. Jak już wskazano Sąd Apelacyjny ocenę tę w całości podziela.

Podkreślenia wymagało jedynie, że biegły J. W. dla wydania opinii zleconych przez Sąd w przedmiocie nakładów rewitalizacyjnych korzystał z wniosków opinii biegłej akustyk T. W. sporządzonej na użytek przedmiotowego postępowania. Natomiast biegła akustyk w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśniła w jaki sposób dokonała pomiarów równoważnego poziomu dźwięku i oceny zgodności z wymaganiami. Wyniki obliczeń sporządzonych na podstawie prowadzonych badań akustycznych dokonywane były na podstawie danych z lat 2013 i 2014, a następnie lipca i sierpnia 2015 roku i lipca 2016 roku. Dla nieruchomości powódki istotnym był punkt monitoringu (...). Wyjaśniła, że punkty monitoringu są usytuowane wokół lotniska, a dane z nich zaczerpnięte, są publikowane w

raportach monitorujących. Wskazany punkt usytuowany jest najbliżej domu powódki. Biegła wskazała także, że korzystała z osobiście wykonanych pomiarów (k.263). Podkreślenia wymagało, że pozwany wyników tych badań nie kwestionował.

Biegła na podstawie przeprowadzonych badań kategorycznie wskazała, że budynek należący do powódki nie spełnia przepisanych norm akustycznych. Wymaga nakładów w celu dotrzymania norm, co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością pozwanego i szczegółowo wskazała jakich nakładów z tego tytułu należałoby dokonać.

Biegły J. W. natomiast ustalając wartość omawianych nakładów w opinii przedstawił pełną analizę średnich kosztów wymiany stolarki dźwiękoszczelnej, wskazał jakie cenniki wykorzystał i wyjaśnił następnie dlaczego stosując metodę wskaźnikową przy obliczeniu wartości nakładów korzystał z niezadawalającej apelującego ilości producentów okien. Wskazał na niewielką ofertę na rynku okien dźwiękoszczelnych i wyjaśnił, że przy konieczności zastosowania określonych w opinii profili, najpełniejszą ofertę uzyskał od firmy (...) -okna". Na rozprawie w dniu 6 grudnia 2018 roku w sposób racjonalny i logiczny wyjaśnił także dlaczego przyjęta przez biegłego metodyka jest zgodna z zapisami polskich norm akustycznych i dlaczego. Odniósł się tam ponownie do kwestionowanej przez pozwanego, a użytej w opinii normy, nadto wyjaśnił skąd czerpał dane o firmach produkujących stolarkę dźwiękoszczelną i dlaczego oparł się na tak wąskiej grupie producentów.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uznania, że biegły sformułował błędne wnioski albowiem, jak wskazał apelujący, z opinii nie wynika skąd wzięto dane o stanie budynku w dacie wprowadzenia strefy. Biegły bezspornie dokonał oglądu budynku, przeprowadził bowiem wizję lokalną w dniu 12 kwietnia 2018 roku, co wynika z treści opinii określającej wartość rynkową nieruchomości i dołączonego do niej protokołu z wizji lokalnej, gdzie określony został stan budynku na dzień wprowadzenia strefy ze szczegółowym odniesieniem do typu jego konstrukcji i użytych materiałów istotnych dla budowy przegród. Natomiast z treści opinii określającej wartość nakładów wynika także, że dokonał on stosownych ustaleń i pomiarów w zakresie wielkości przegród wymagających wymiany w postaci okien.

Ani w piśmie procesowym datowanym na dzień 26 lipca 2018 roku stanowiącym ustosunkowanie się do opinii biegłego wydanej w kwestii niezbędnych nakładów na rewitalizację, ani na rozprawie w dniu 6 grudnia 2018 roku pozwany nie zarzucał biegłemu braku zapoznania się z dokumentacją projektową domu, dziennikiem budowy, dokumentacją powykonawczą oraz decyzją o pozwoleniu na budowę, co stanowiłoby by miało o braku rzetelności tej opinii. Czynienie aktualnie biegłemu zarzutu w kwestii tego, że nie wyjaśnił, skąd ten stan znał, i arbitralne uznanie, że nie posiadał dokumentacji pozwalającej na jego ocenę w tym dniu jest niezasadne, ale i niewątpliwie w myśl art. 381 k.p.c. spóźnione. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny uznał, że w oparciu o poczynione przez biegłego ustalenia oraz mając na uwadze wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 6 grudnia 2018 roku, Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż biegły J. W. należycie dokonał wyliczenia wartości tych nakładów i nie było podstaw, aby te wyliczenia zakwestionować. Pozwany nie kwestionował okoliczności postawienia budynku niezgodnie z dokumentacją projektową. Nie podnosił także tego, że z treści dziennika jego budowy, czy też dokumentacji powykonawczej wynikają fakty stojące w sprzeczności z wydaną w tym przedmiocie opinią.

Dalsze zarzuty apelacji odnosiły się w istocie do związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstaniem szkody w majątku powódki z tytułu spadku wartości jej nieruchomości. Odwołując się do nich apelujący obok podjęcia próby zdyskredytowania opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości – J. W., powołał się na szereg zarzutów dotyczących błędnej wykładni prawa materialnego podejmując starania w wykazaniu, że w sprawie nie udowodniono zaistnienia adekwatnego związku między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstaniem szkody w majątku powódki z tytułu spadku wartości jej nieruchomości.

Zarzuty te Sąd odwoławczy uznał za niezasadne.

Odwołując się do wspomnianego już art. 129 ust. 2 p.o.ś., pozwany zarzucił w apelacji dokonanie jego błędnej wykładni mające polegać na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie

obejmuje także szkodę z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowaną emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego oraz zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które polegać ma na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powódki. W ocenie strony pozwanej prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania.

Zarzut ten Sąd Apelacyjny uznał za chybiony.

Został on postawiony w zupełnym oderwaniu od tego, co stanowiło przyczynę wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Nie ulega wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że oczywistym dla Sądu I instancji było, iż przyczyną powstania omawianej szkody jest samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, co niewątpliwie miało związek z emisją hałasu przez port lotniczy. Stanowisko, co do tego, że w adekwatnym związku przyczynowym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym zawężenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, jest z niewielkimi wyjątkami, zgodnie podzielane w judykaturze. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Sąd Apelacyjny za nieuprawnioną uznał dostrzegalną w piśmiennictwie i orzecznictwie odosobnioną tendencję do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138). Za niezasadny uznał więc zarzut naruszenia art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś.

W omawianym kontekście, ubocznie wskazać należało, że chybionym okazał się zarzut, niewykazania, aby na nieruchomości powódki dochodziło do przekroczenia norm hałasu. Okoliczność ta bowiem wynika wprost z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i umieszczenia nieruchomości powódki w jego granicach.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczywistym jest, że właśnie wprowadzenie tego obszaru dla lotniska było następstwem tego, iż na skutek nie tylko lotów, ale i funkcjonowania lotniska działającego jako przedsiębiorstwo w ogólności, nie były dotrzymane standardy dotyczące hałasu, w związku z czym zaistniała konieczność, także ze względu na dalsze plany rozwoju tego lotniska, utworzenia takiego obszaru. Podjęcie uchwały Sejmiku Województwa w dniu 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania poprzedzone zostało licznymi badaniami. Na ich podstawie została wydana wspomniana wcześniej Decyzja Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia z 28 lutego 2011 roku, w której stwierdzono konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem mającym na celu jego rozbudowę i modernizację. Bez wątpienia więc, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś, jak już wskazano, brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Nie bez przyczyny w obszarze tym umieszczono tylko niektóre z nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem. Te, w których nie dochodziło do przekroczenia norm nie zostały zaliczone do położonych w strefie.

Nadto, ponieważ zgodnie z art. 129 ust 2 p.o.ś.. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) jak wskazano, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania także z powodu ponadnormatywnego hałasu, to bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje

okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powódki roszczenia odszkodowawczego.

Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właścicielki nieruchomości. Z tego też względu nie Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uznania stanowiska pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki, za słuszne. Skoro uchwała Sejmiku Województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do prawnie usankcjonowanego, godzącego w jej prawa, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, jest oczywisty.

Za błędny, Sąd odwoławczy uznał także pogląd apelującego, że w istniejących w sprawie okolicznościach odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej wykluczają się wzajemnie czemu, jak należy się domyślać służyło podniesienie zarzutu naruszenia art. 129 ust 2 p.o.ś. w związku z art. 136 ust 3 p.o.ś. W ocenie Sądu Apelacyjnego szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów zapewniających prawidłowy klimat akustyczny pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu. Podnoszony w apelacji zarzut, co do tego, czy jest to jedna szkoda w dwóch postaciach, czy dwie różne szkody, nie ma znaczenia dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia. Nie wnosi do sporu argumentów mogących przekonać o zasadności apelacji. W ocenie Sądu odwoławczego w analizowanym stanie faktycznym mamy bowiem do czynienia z dwoma postaciami szkody, które spowodowane zostały na skutek jednego aktu.

Sąd Apelacyjny, nie podzielił także poglądu pozwanego, co do tego, że doszło do naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię na skutek przyjęcia, że w przedmiotowej sprawie w ogóle wystąpiła szkoda z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powódki na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania albowiem jak wskazuje apelujący - w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody. Z twierdzeniem o wskazanej niemożności jej oszacowania Sąd odwoławczy się nie zgadza. Bezsprzecznie, argumentu przemawiającego za brakiem szkody w sporze nie może stanowić, jak twierdzi strona pozwana, to, że szkodę wyliczono w sposób hipotetyczny, a ona sama urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do strony powodowej.

Należało bowiem pamiętać o tym, że właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś. już wówczas gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012 r., niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12.) Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., która powoduje między innymi zmniejszenie aktywów jej właściciela. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Szkoda natomiast, jak podnoszono wcześniej nie jest hipotetyczna, a jej wyliczenie nastąpiło w sposób szacunkowy.

Raz jeszcze podkreślenia wymagało, że w myśl art. 129 ust 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. W odwołaniu do wyżej przedstawionych argumentów, Sąd Apelacyjny uznał więc, że trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, które w istotny sposób oddziałuje na rynek nieruchomości, w szczególności świadomość nabywców. Stanowisko takie jest słuszne i adekwatne w realiach niniejszej sprawy.

Ustanowienie opisanej strefy wokół lotniska powoduje, że na rynku nieruchomości, nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej poczytuje się jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy lotnisko P. - Ł. nie znajduje się w szczególnej sytuacji w stosunku do innych lotnisk w kraju, choćby z uwagi na ilość obsługiwanych lotów, czy podjęte działania w celu ograniczenia immisji hałasu. W odbiorze potencjalnych nabywców bowiem. akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest dla tej oceny także najistotniejsze to, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw, na przykład, czy czyni to częściej w dzień czy nocą. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców powodując spadek wartości nieruchomości, co wynika z dowodu z opinii biegłego. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma bowiem świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a jej utworzenie stanowi wyraźny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Wątpliwy jest przy tym, aby ta okoliczność była oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości w dalszym sąsiedztwie lotniska. Omawiana Uchwała Sejmiku Województwa, ponad wszelką wątpliwość jest bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Jednocześnie, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie strefy ograniczonego użytkowania jest odstąpienie od nabywania działek w strefie albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nią nieobjętymi.

Powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy J. W. ustalając okoliczność zmniejszenia wartości nieruchomości powódki na skutek wprowadzenia omawianego obszaru wyliczył wysokość szkody poniesionej z tego tytułu przez powódkę. Odniósł się przy tym do wszystkich elementów mogących mieć wpływ na jej wyliczenie.

Zarzuty skarżącego dotyczące wartości dowodowej opinii biegłego okazały się nieuzasadnione. Sąd Okręgowy słusznie więc uznał krytykowaną w apelacji opinię jako dowód stanowiący podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń. Opinia biegłego jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje. Przedstawioną w tym przedmiocie, w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę tego dowodu.

W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego straciły na wartości jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony.

Podkreślić trzeba, że biegły J. W. dokonał obliczenia spadku wartości nieruchomości powódki w oparciu o procentowy współczynnik zmniejszenia wartości, który – jak wskazał - zostaje określony na podstawie ankietowych badań preferencji nabywców lub specjalistycznych opracowań dotyczących rynku krajowego lub zagranicznego. Wskazał na podstawie jakiego algorytmu dokonuje się określenia wartościowego tego zmniejszenia. Wyjaśnił, że określenie wartości nieruchomości powódki zostało dokonane w operacie szacunkowym, który sporządził wraz z opinią. Podał przy tym odwołując się do przyjętej metody tzw. parametrycznego podejścia metodycznego, w jaki sposób i w oparciu o jakie dane dokonał obliczenia współczynnika zmniejszenia wartości nieruchomości powódki na poziomie 7,6 %. Prawdliwość wskazanego wyliczenia, wbrew twierdzeniom apelacji, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy nie budziła wątpliwości.



Na marginesie podkreślenia wymagało, że w licznych sprawach o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. – Ł. przy zastosowaniu różnych metod wyliczania wysokości szkody przez różnych biegłych uzyskuje się zbliżone wysokości poziomu szkody w poszczególnych strefach. W strefie wewnętrznej przekraczają one 10%. Zdarza się, że wahają się na poziomie na poziomie 13 % do nawet 17 %. Współczynnik ustalony przez biegłego w niniejszej sprawie na podstawie przyjętej przez biegłego metodologii jest więc niższy niż wskazane granice. Wywody przedstawione przez biegłego, a dotyczące użytej metodologii w postaci parametrycznego podejścia metodycznego okazały się również przekonujące dla Sądu II instancji, zaś pozwany stanowiska tego argumentami podniesionymi w apelacji nie zdołał podważyć.

Nie budziła przy tym wątpliwości Sądu Apelacyjnego, prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego, tym samym, zarzut niepoddania go analizie i ocenie organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych Sąd Apelacyjny uznał za chybiony.

W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powódki było elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania i brak podstaw do uznania, że zostało wykonane w sposób wadliwy. Nadto w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego przysługuje wyłącznie sądowi. Nie można więc utożsamiać opinii biegłego sądowego z operatem szacunkowym nawet jeśli operat taki stanowi fragment wydanej w sprawie opinii. Operat szacunkowy sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowe może być sprawdzenie prawidłowości jego sporządzenia poprzez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Zajęte w zaskarżonym wyroku przez Sąd I instancji stanowisko o braku podstaw do poddania opinii J. W. weryfikacji przez (...) Stowarzyszenie (...) mieści się więc niewątpliwie w granicach należącej do tego Sądu oceny przedmiotowego środka dowodowego (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017r., II CSK 450/16 wydane w analogicznej sprawie przeciwko pozwanemu). Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy w tym opinię biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. V ACa 10/13). W razie wątpliwości co do prawidłowości obranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi, jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź też przeprowadzenie opinii uzupełniającej. Ma to miejsce w szczególności wówczas gdy dowody zaoferowane przez stronę kwestionującą opinię lub twierdzenia strony, czynią jej wnioski wątpliwymi. Nie miało to miejsca w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze treść kwestionowanego operatu i dzieląc argumenty Sądu Okręgowego zaprezentowane na okoliczność wartości dowodowej omawianej opinii biegłego, Sąd Apelacyjny wskazuje, że nie znalazł podstaw do zakwestionowania treści i wniosków operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego w sprawie biegłego.

Podstawy zdyskredytowania opinii biegłego nie stanowiła także okoliczność nieuwzględnienia przez biegłego przy obliczaniu spadku wartości nieruchomości powódki zjawiska rekurencji. Należało zauważyć, że nie zlecono biegłemu ewentualnej analizy tzw. zjawiska rekurencji, a on sam, jak wynika z treści opinii, nie znalazł w okolicznościach sprawy podstaw do jego zastosowania.

Istotnym jest, że pozwany przed Sądem I instancji nie odwołał się do tego braku jako okoliczności mającej zdyskredytować jej treść. Sąd Okręgowy nie odniósł się do wspomnianej okoliczności w uzasadnieniu orzeczenia, jedynie więc dla porządku, Sąd odwoławczy podnosi, że dokonując oceny nieuwzględnienia tego zjawiska przez biegłego pamiętać należało, że wykonanie nakładów na dostosowanie budynku do ponadnormatywnych poziomów hałasu, co oczywiste, nie usuwa wszystkich ograniczeń płynących z funkcjonowania strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Takie elementy zewnętrzne jak ogród, taras zewnętrzny czy balkon nadal pozostają bez żadnego zabezpieczenia akustycznego, a sposób funkcjonowania w budynku ze szczelnymi oknami ma swoje ograniczenia w swobodnym wietrzeniu świeżym powietrzem - szczególnie w porze nocnej. Sądowi Apelacyjnemu z kolei z urzędu wiadomo, że nie ma możliwości przeprowadzania badań w tym zakresie z uwagi na ograniczoną ilość transakcji w strefie (...) ograniczonego (...), których przedmiotem są nieruchomości po wykonaniu nakładów na wyizolowanie

akustyczne. Natomiast przykładowa wymiana okna na okno o lepszym parametrze choć sama w sobie bez wątplenia przyniesie jakiś przybytek wartości, to nie jest wiadomym czy ewentualny nabywca okoliczność tę zauważy i zechce za tę wartość dopłacić. Omawiane zjawisko musi zatem zostać potwierdzone przez odbiór potencjalnego klienta, który będzie nabywał nieruchomość, a wobec braku takich transakcji na rynku nieruchomości, nie sposób to dostrzec i stosownie ocenić.

Niezrozumiałym okazał się zarzut dotyczący przerwania na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa i tym samym naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł okoliczności pozwalających na przyjęcie, że biegły sporządzając opinie w niniejszej sprawie dokonał w którymś momencie wykładni prawa.

Co do czynienia ustaleń faktycznych, podkreślenia wymagało, że biegły obok tego, iż musi dysponować specjalistyczną wiedzą z danej dziedziny, aby przygotowując opinię winien obrać stosowną metodologię jej przygotowania, dla zastosowania której, co jest oczywiste musi dokonać zebrania pewnych danych pozwalających na wyliczenie czynników stanowiących podstawę wyliczeń dokonywanych przy użyciu określonych wzorów matematycznych. Ustalenia biegłego dotyczą w istocie zebrania danych na podstawie opinii i dokumentacji wskazanych w sporządzonej opinii, skorzystanie z których biegły uznał za niezbędne, a konieczność skorzystania z nich wynikała z wiadomości specjalnych biegłego, tak jak i potrzeba dokonania własnych obliczeń na podstawie ustaleń poczynionych w oparciu o te dane.

W konsekwencji nie było zatem podstaw do uznania za zasadny zarzutu naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. Wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności zostały wyjaśnione na podstawie niebudzących wątpliwości opinii biegłego, Sąd I instancji zasadnie uznał, że nie było podstaw do powołania innego biegłego w sprawie, postanowienie o oddaleniu zgłoszonego w tym przedmiocie wniosku dowodowego, poddane ocenie Sądu Apelacyjnego na podstawie art. 380 k.p.c. zostało uznane za trafne. Ponownie zgłoszony w apelacji w oparciu o treść art. 382 k.p.c. wniosek o powołanie innego biegłego w sprawie, nie mógł zatem zostać uznany za zasadny. Ubocznie Sąd Apelacyjny zauważa, że należało mieć na względzie przy jego rozpoznaniu także to, że zgłaszając wymieniony wniosek, pozwany wskazał na zupełnie inne okoliczności ewentualnej opinii niż wynika to z tezy dowodowej wskazanej przez Sąd Okręgowy. A wskazane we wniosku tezy, prowadzić by miały do czynienia przez biegłego ustaleń faktycznych, których prowadzenie apelujący będąc niekonsekwentnym uznał w apelacji za niedopuszczalne opierając na tym jeden z zarzutów apelacyjnych.

Prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń i dokonanej przez ten Sąd oceny prawnej nie mogła podważyć treść ekspertyzy prywatnej dotyczącej rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...) złożonej przez pozwanego do akt sprawy na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 4 marca 2020 roku. Abstrahując od tego, że opinia prywatna jako niebędąca opinią wydaną w toku postępowania sądowego na jego użytek, winna być traktowana wyłącznie jako przedłużenie stanowiska strony procesu, które w przypadku ekspertyzy z dnia 6 września 2019 roku przedłożonej na terminie rozprawy w marcu 2020 roku, została przedstawiona z opóźnieniem uzasadniającym na podstawie art. 381 k.p.c. jej pominięcie. Potrzeba przedstawienia takiej ekspertyzy z całą pewnością nie mogła wyniknąć później, skoro ekspertyza ta stanowić miała narzędzie polemiki z zasadnością żądania powódki. Nadto Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na to, że wspomniana ekspertyza budzi wątpliwości. Nie jest jasne na jakie potrzeby została sporządzona, kim jest podmiot zlecający jej wykonanie, nie została wydana na użytek przedmiotowej sprawy, a więc nie odnosi się do konkretnej nieruchomości powódki. Jej autorzy nie podają z jakich źródeł i z jak pozyskanych danych korzystano przy jej sporządzeniu. Nie może stanowić dowodu zaprzeczenia wnioskowi wydanej w sprawie przez biegłego opinii, czy też uzasadniać trafności zarzutu braku powołania innego biegłego w sprawie.

Mając na uwadze treść art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny więc dowód ten pominął. A na podstawie art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego uznając, że wszystkie istotne w sprawie okoliczności zostały ustalone w oparciu o niebudzące wątpliwości opinii sporządzone przez biegłych powołanych w sprawie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. Roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu kosztów realizacji rewitalizacji akustycznej nie stało się w okolicznościach sporu wymagalne z datą wyrokowania.

Co do zasady sposób oznaczenia wymagalności roszczenia – w sensie terminu zapłaty roszczeń bezterminowych, a do takich należały roszczenia formułowane w niniejszej sprawie wyznacza treść art. 455 k.c.

Jest to twierdzenie prawidłowe, odpowiedzialny za szkodę pozostaje bowiem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody. Gdy odszkodowanie przybiera postać świadczenia pieniężnego, to bezsprzecznie wierzyciel ma prawo żądania zapłaty od dłużnika na podstawie art. 481 k.c. odsetek za opóźnienie od chwili upływu terminu który w wezwaniu został wskazany. W orzecznictwie, przyjmuje się jednak, że pod warunkiem, że skonkretyzował swe roszczenie, co do wysokości.

W ocenie Sądu Okręgowego, z którą Sąd Apelacyjny się zgadza, tego rodzaju cechy spełniało wezwanie powódki dotyczące zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości. P. kierując je do pozwanego oparła swe twierdzenia o powstałej szkodzie na dołączonej ekspertyzie prywatnej, w której wartość ta została wyliczona na nieco niższym poziomie niż w procesie. P. mogła więc dochodzić zapłaty odsetek od kwoty 38.500 zł po skierowaniu tego wezwania. Sąd I instancji za datę tę, trafnie uznał dzień doręczenia pozwanemu odpisu pozwu wraz ze wskazaną ekspertyzą. Zasadnie stwierdził, że w tym dniu pozwany został konstruktywnie wezwany do zapłaty omawianej kwoty. Ponieważ należności tej nie uiszczył od wskazanego dnia popadł w opóźnienie.

Wskazane doręczenie odpisu pozwu nie spełniało jednak – jak słusznie wskazał Sąd I instancji - cech omówionego wezwania w zakresie zapłaty odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji. P. nie zadbała, przed wystosowaniem wezwania o konstruktywne wyliczenie, choć w przybliżonym stopniu poniesionej szkody z omawianego tytułu. Wprawdzie dołączyła do akt prywatną opinię sporządzoną na wskazaną okoliczność, jednakże opinia ta nie mogła zostać uznana za obiektywną i wartościową. Wskazana ocena została przedstawiona przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu, a motywy podane przez ten Sąd, Sąd odwoławczy w całości podziela. Należało więc uznać, że wysokość kwoty wskazanej w pozwie z tego tytułu została określona w sposób arbitralny i dowolny, a istotne dla wskazanych ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku przedmiotowego procesu, w oparciu o wydaną w sprawie opinią biegłych: biegłego akustyka i biegłego z dziedziny budownictwa. Na nich opierał się Sąd I instancji. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu odwoławczego, za miarodajną datę, w jakiej można uznać pozwanego za opóźniającego się w spełnieniu omawianego świadczenia względem powódki, co skutkować winno jego odpowiedzialnością odsetkową z art. 481 k.c., przyjąć należało dzień wskazany przez Sąd Okręgowy – a więc dzień doręczenia pozwanemu opinii biegłego J. W. sporządzonej na okoliczność określenia wartości nakładów na rewitalizację, to jest - 3 lipca 2018 roku. W tym kontekście zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie omawianego roszczenia zasadnie nastąpiło od dnia 3 lipca 2018 roku. Wcześniej bowiem pozwany nie znajdował się w opóźnieniu.

W konsekwencji nie było podstaw do przyjęcia, że pozwany w opóźnienie popadł dopiero od dnia wyrokowania w sprawie.

Z tych przyczyn, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 wyroku oddalając apelację pozwanego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 na podstawie 108 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., i § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804 ze zm.).

Ewa Staniszevska Małgorzata Goldbeck-Malesińska Bogdan Wysocki