

Sygn. akt *I ACa 272/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga**

**Sędziowie: Maciej Rozpędowski (spr.)**

**Małgorzata Goldeck – Malesińska**

**Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak**

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Kancelarii (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 grudnia 2018 r. sygn. akt XII C 1331/17

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4 050 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

3. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Apelacyjny w Poznaniu kwotę 273,78 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Małgorzata Goldbeck –Malesińska

*I ACa 272/19*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie z powództwa Kancelarii (...) spółki z o.o. w P. przeciwko (...) spółka z o.o. w P. o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 135.270,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 marca 2017 roku do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie powództwo, rozdzielając koszty postępowania poniesione przez strony stosunkowo, obciążając nimi pozwanego w 72%, a powoda w 28%, i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.309,48zł, a ponadto nakazując

ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powoda kwotę 3.655,21zł, natomiast od pozwanego kwotę 9.390,12 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia i rozważania:

Pozwem z dnia 25 lutego 2014 r. Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w kwoty 96.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), jednocześnie jest to siedziba spółki oraz miejsce wykonywania przez nią działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość jest oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalno- biurowym oraz pawilonem biurowym. Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Na dochodzoną przez powódkę kwotę składają się 35.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego oraz 61.900 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powódki.

Pismem z dnia 22 lipca 2014 roku powódka cofnęła powództwo co do kwoty 30.900zł wraz z odsetkami od tej kwoty oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 66.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 marca 2015 r. pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik strony pozwanej podniósł, że nieruchomość strony powodowej jest w części nieruchomością komercyjną, przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej i fakt posadowienia takiej nieruchomości w pobliżu portu lotniczego świadczyć może o wyższej wartości nieruchomości. Roszczenie strony powodowej dotyczące kosztów modernizacji akustycznej powinno ograniczyć się jedynie do odpowiednich pomieszczeń części mieszkalnych budynku. Nadto pozwana zakwestionowała przydatność w niniejszej sprawie rozwiązań przyjętych w orzecznictwie w związku z utworzeniem stref ograniczonego użytkowania dla lotnisk w K. i W.. Wskazała, że zarówno w strefie wewnętrznej jak i w strefie zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska. Lotnisko, na którym pozwany prowadzi działalność jest lotniskiem cywilnym, które nie generuje takiego hałasu jak w przypadku lotniska (...) i związanego z nim ruchów samolotów myśliwskich(...). W związku z utworzeniem (...) dla lotniska (...) P.- K. wprowadzono 3 strefy, a dla każdej wprowadzono ograniczenia znacznie dalej idące niż w przypadku lotniska P.- Ł. w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu korzystania z terenu oraz wymagań technicznych budynków. W porównaniu zaś do portu lotniczego im. F. C. w W., pozwana stwierdziła, iż w ustanowionych w związku z utworzeniem dla tego lotniska (...) 2 strefach

### **IACa 272/19**

wprowadzono o wiele dalej idące ograniczenia w postaci m.in. absolutnego zakazu przeznaczania terenów w strefie wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...). Ograniczenie w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości jest zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku wprowadzonych stref w związku z utworzeniem (...) dla lotniska (...) P. – K. w P. czy (...) im. (...) w W.. Odwołując się do żądania powódki odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, pozwana podniosła, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. Strona powodowa nie wykazała tak powstania szkody, jak również związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem (...). Ewentualna szkoda powódki została jej zrekompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego. Okres największego rozwoju (...) przypada na lata 90. XX wieku i początek XXI wieku, a przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie większa niżeli po jego wprowadzeniu, z czego wywodziła brak podstaw do przyjęcia iż w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę. Objęcie obszarem ograniczonego użytkowania

zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska i skutkowało nałożeniem na L. dodatkowych obowiązków związanych z kontrolą akustyczną. W konsekwencji powyższego pozwana stwierdziła, że zwiększone zostało poczucie bezpieczeństwa, gdyż działalność (...) poddana jest większym rygorom, co stanowi okoliczność pozytywną nie wpływającą na zmniejszenie wartości nieruchomości. Uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność powódki żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń, co do sposobu korzystania z niego.

W piśmie procesowym z dnia 31 sierpnia 2015 r. strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując na fakt, iż doręczenie odpisu pozwu nastąpiło w dniu 24 lutego 2015 roku, co oznacza, iż roszczenie zostało zgłoszone po terminie co skutkuje wygaśnięciem roszczenia i winno prowadzić do oddalenia powództwa w całości.

Pismem procesowym z dnia 23 marca 2017 roku powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 186.201 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu w tym zastępstwa procesowego. Na powyższą kwotę składają się 78.721 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 107.480 zł tytułem nakładów akustycznych.

Sąd Okręgowy ustalił, że L. P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 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. Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. - Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. -

### **IACa 272/19**

Ławica 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 LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania,

przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka - Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym zrealizowanym w latach 80-tych w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek jest obiektem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, obejmującym niski parter oraz piętro z pawilonem biurowym. Budynek ten został zrealizowany w latach 80-tych w technologii tradycyjnej, murowanej, jako parterowy, niepodpiwniczony. Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku przedmiotowa działka nr (...) nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr(...)Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowa działka oznaczona jest jako (...)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość jest położona we wschodniej części gminy T., na terenie obrębu geodezyjnego P. stanowiącego obszar styczny z granicami administracyjnymi miasta P.. Nieruchomość jest usytuowana przez ulicy (...) w P. i swym zasięgiem obejmuje działkę gruntu nr (...) tworzącą obszar regularny, prostokąta. Działka jest całkowicie zagospodarowana, zabudowana budynkiem

### ***IACa 272/19***

mieszkalno- użytkowym usytuowanym w frontowej części działki oraz budynkiem (pawilonem usługowym) usytuowanym w południowo- zachodnim narożniku działki. Całość nieruchomości i jest ogrodzona. Nieruchomość posiada pełny dostęp do infrastruktury technicznej. Do działki doprowadzone są sieci elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz sieci teletechniczne. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przeważają grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (od strony zachodniej i wschodniej). Od strony południowej nieruchomość graniczy z terenami zieleni urządzonej, natomiast granica południowa nieruchomości oparta jest o drogę dojazdową tj. ulicę (...). Obszar osiedla posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę zarówno techniczną jak i drogową. Obiekty świadczące podstawowe usługi publiczne i komercyjne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Nieruchomość usytuowana jest w odległości ok. 0,7 km od terenów (...).

Wartość nieruchomości powódki stanowiąca działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) (...)W obrębie lokalnego rynku głównymi determinantami cen są standard wykończenia zasadniczego budynku mieszkalnego, stan techniczny obiektów kubaturowych i ich powierzchni. Ponadto ceny różnicowane są przez powierzchnię działki gruntu, stopień i jakość jej zagospodarowania oraz warunki wynikające z najbliższego otoczenia i sąsiedztwa. Zdecydowanie wyraźniej w przypadku nieruchomości mieszkalnych postrzegana jest jakość i walory najbliższej przestrzeni, w tym występowanie elementów uciążliwych do jakich należy zaliczyć funkcjonujące lotnisko Ł.. Generowanie uciążliwości przez ruch lotniczy, a zwłaszcza hałas ze względu na podlatujące na bardzo niskim pułapie statki powietrzne stanowią jeden z atrybutów kształtujących ceny na lokalnym rynku. Ceny nieruchomości usytuowanych w strefie wewnętrznej, czy też zewnętrznej (...) są wyraźnie niższe niż w przypadku nieruchomości usytuowanych poza (...), co świadczy o ścisłym związku pomiędzy uciążliwościami generowanymi przez ruch lotniczy, a możliwymi do osiągnięcia cenami transakcyjnymi na nieruchomości zabudowane mieszkalne i pozostające w obszarze oddziaływania między innymi hałasu lotniczego. Lokalny rynek reaguje na występujące ograniczenia, w tym obciążenie badanej strefy hałasem lotniczym. W związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki

stanowiąca działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen obecnych, spadła o 78.721 zł.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. Na nieruchomości powódki znajduje się budynek mieszkalno- biurowy, wolnostojący, niepodpiwniczony wraz z wolnostojącym pawilonem biurowym. Ściany budynku mieszkaniowo- biurowego oraz pawilonu biurowego są zbudowane z cegły pełnej o grubości 25 cm oraz pustaków, dziurawki i siporexu, ocieplone (gr. ocieplenia 10-15 cm) ich łączna grubość wynosi 55 cm. W budynku mieszkalno- biurowym oraz pawilonie biurowym jest stropodach prefabrykowany(...), zwieńczony wieńcem żelbetowym, połąc dachu jest uformowana z żużla wielkopieczowego ze spadem 5 stopni. Na stropie płyta suprema. Dach pokryty papą. Zarówno w budynku mieszkalno- biurowym oraz pawilonie biurowym są podwójne drzwi wejściowe, drewniane zewnętrzne oraz wewnętrzne PCV. W budynku mieszkalno- biurowym są trzy kominy do sanitariatów oraz odrębny do kominka. Ogrzewanie budynku gazowe. Przed wprowadzeniem strefy (...) budynek mieszkalny powódki spełniał wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu (bez hałasu lotniczego) tj. normy (...) (...) (...). Natomiast aktualnie budynek dla poziomu hałasu w środowisku

### **I ACa 272/19**

powodowanego działalnością (...) budynek wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej.

W celu zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych analizowanego budynku w warunkach akustycznych stwarzanych działaniem L. Ł. należy dokonać wymiany okien: a) na parterze - w pokoju (...) na ścianie 1, w pokoju (...) na ścianie 1 i 2, w pokoju (...) na ścianie 1; b) na piętrze - w pokoju (...) dwa okna na ścianie 1, w pokoju (...) okna na ścianie 1, w pokoju (...) okna na ścianie 1, w pokoju (...) na ścianie pierwszej, nadto w pawilonie biurowym należy wymienić okno na parterze w pokoju (...). Ponadto dla zachowania wymaganego komfortu akustycznego prócz wymiany okien należy wykonać mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewno- wywiewną z odzyskaniem ciepła.

Wartość nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość ze strony (...) w wyżej wskazanym zakresie wynosi. 56.549,50 zł.

Pismem z dnia 11 lutego 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowi nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalno- biurowym i pawilonem biurowym oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Korespondencja została doręczona w dniu 14 lutego 2014 roku.

Stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, nadto opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. A. (1), opinii biegłego z dziedziny akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa J. W.. Nadto odpowiedzi na zarzuty oraz treści zeznań biegłych złożonych na rozprawach. W myśl art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, a żadna ze stron nie domagała się przedłożenia dokumentów w oryginałach. Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione analizy, programy ochrony przed hałasem, badania i opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych

opinie biegłych należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych powołanych w sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego A. A. (1) uzupełniona odpowiedzią na zarzuty z dnia 12 sierpnia 2016 roku oraz zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 06 października 2016 roku (k. 403- 404). Zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosiła wyłącznie strona pozwana, wnosząc o przesłuchanie autora opinii na rozprawie. W trakcie składania zeznań biegły podtrzymał w całości treść opinii pisemnej, a nadto szczegółowo odniósł się do stawianych zarzutów. Biegły wyjaśnił, że o tym jaki jest charakter budynku przesądza okoliczność na jakie potrzeby i w związku z jakim pozwoleniem na budowę konkretny budynek został wzniesiony. Przedmiotowy budynek został wzniesiony jako mieszkalny, nadto powyższe wynika z dokumentacji geodezyjnej, w której budynek jest oznaczony jako (...) czyli mieszkalny. Obecnie jak i w momencie wejścia w życie uchwały wprowadzającej (...) budynek

### **IACa 272/19**

był wykorzystywany zarówno na prowadzenie działalności gospodarczej jak również na cele mieszkaniowe. Administracyjnie nie dokonano zmiany przeznaczenia budynku. Odnosząc się do kwestii przyjętej metodologii biegły wskazał, że nie ma potrzeby korygowania wartości nieruchomości ze względu na fakt jej położenia w obszarze oddziaływania lotniska. Biegły porównał wartość nieruchomości położonych w (...) i poza nią. Fakt uwzględniania działania lotniska uwzględniany jest przez dobór nieruchomości do porównania. Wszystkie nieruchomości położne w (...) pozostają w strefie oddziaływania lotniska. Biegły z badanych nieruchomości nie uwzględnił odbiegających stanem technicznym, datą wzniesienia, powierzchnią. Ostatecznie biegły badał nieruchomości możliwie najbardziej podobne do nieruchomości strony powodowej. Przyjęta przez biegłego metoda zakłada analizowanie wartości nieruchomości po zaistnieniu czynnika oddziałującego, w tym przypadku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, dlatego biegły nie uwzględnił transakcji przed jej wprowadzaniem. Ponadto przeprowadzenie analizy w dłuższym okresie czasu mogłoby zostać zakłócone przez inne czynniki jak np. zmianę cen. Zastosowany model co do założeń jest zgodny z ogólnym modelem wyceny stosowany na potrzeby tego rodzaju opinii. Model ten polega na porównywaniu nieruchomości uwzględniających lokalizację w danym obszarze oraz nieruchomości podobnych znajdujących się poza (...).

W ocenie Sądu Okręgowego opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

W celu ustalenia okoliczności istotnych w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powódki Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa J. W..

Opinia wydana przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki T. W. wraz z odpowiedzią na zarzuty i zeznaniami biegłego stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia, czy na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczenia norm hałasu, a jeśli tak, to jakie nakłady akustyczne celem przywrócenia właściwo klimatu akustycznego należało z tego tytułu ponieść. Zastrzeżenia do opinii złożyła wyłącznie strona pozwana. Zdaniem Sądu biegła, mimo formułowanych przez stronę pozwaną zarzutów, w sposób wyczerpujący wyjaśniła zastosowaną

metodologię oraz ustaliła występujący poziom hałasu. Biegła w pierwszej kolejności wskazała, iż dysponuje wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym pozwalającym jej na sporządzanie projektów ideowych rozwiązań akustycznych. Niemniej jednak podane przez biegłą w treści opinii rozwiązania stanowią przykłady do dopracowania technicznego przez biegłego z zakresu budownictwa, albowiem biegła nie jest inżynierem. Ponadto biegła wskazała, że ustalając czy na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczenia norm hałasu zastosowała dwie normy: (...) (...) obejmującą normy hałasu w środowisku zewnętrznym oraz (...) (...) obejmującą normy hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych. Druga norma z punktu widzenia pracy biegłej jest ważniejsza bo bezpośrednio wpływa na komfort odpoczynku nocnego. Nadto biegła podała, że sporządzając opinię opierała się na wynikach podawanych przez A.,

### **IACa 272/19**

które poddawała następnie własnym obliczeniom, w stosunku do konkretnych punktów pomiarowych. Odnosząc się do zakresu prac koniecznych do wykonania dla zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego biegła wyjaśniła, że przy zastosowaniu dźwiękoszczelnych szyb pomieszczenia będą miały charakter hermetyczny. Wobec powyższego wskazane jest zastosowanie wentylacji mechanicznej, będącej optymalnym rozwiązaniem. Wywietrzniki nie spełniają swojej funkcji, albowiem nie są odpowiednie do naszego klimatu. Są to rury wypełnione wełną dźwiękochłonną działająca na zasadzie ciśnień bądź wilgoci. Nawiewnik działa higroskopowo, odprowadza wilgoć, ale nie działa w suchych mieszkaniach (nadto nie może być stosowany w budynku gdzie stosuje się ogrzewanie gazowe). Nawiewnik sterowany różnicą ciśnień nie działa latem przy wysokich temperaturach powietrza. Nawiewnik może nie spełniać swoich zadań w warunkach krytycznych wysokich temperatur zewnętrznych w letnim okresie, gdy problem hałasu jest szczególnie dotkliwy. Zastosowanie wentylacji mechanicznej jest konieczne albowiem musi być wywołany ruch powietrza w budynku. Ponadto biegła wyjaśniła, że podstawą opinii jest obowiązujące kryterium spełnienia wymagań akustycznych wewnątrz budynków mieszkalnych znajdujących się w (...) lotniska P. Ł. według Polskiej Normy (...) (...). Biegła wyjaśniła, że określone nakłady w celu zapewnienia podstawowych wymagań odnośnie izolacyjności akustycznej budynku nie podniosą jego standardu.

Sąd I instancji ocenił, iż opinia została sporządzona w sposób jasny i rzeczowy. Biegła wskazała na czym oparła się wydając opinię, z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. Biegła szczegółowo odniosła się do stawianych zarzutów w treści odpowiedzi na zarzutu w dnia 10 listopada 2016 roku oraz w trakcie składania zeznań przed Sądem na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku. Sąd w dużej mierze oparł dokonane ustalenia faktyczne o wiadomości specjalne biegłego akustyka, działając w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności. Argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłej. Pozwany po złożonej przez biegłą z dziedziny akustyki odpowiedzi na zarzuty oraz zeznaniach nie kwestionował już opinii. Dokonując ustaleń dotyczących wartości nakładów akustycznych Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej J. W. z dnia 30 maja 2018 roku, a nadto na ustnych wyjaśnieniach biegłego złożonych na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku. Wyjaśnić trzeba, że pierwotnie biegła akustyk oszacowała koszty koniecznych nakładów akustycznych, niemniej jednak sama biegła podnosiła, iż jest specjalistą w sporządzaniu projektów ideowych rozwiązań akustycznych, a proponowane przez nią rozwiązania wymagałyby dopracowania przez biegłego z zakresu budownictwa. Uwzględniając zatem wniosek powódki o powołanie biegłego z dziedziny budownictwa, Sąd zlecił biegłemu J. W. sporządzenie opinii na okoliczność ustalenia wartości nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość ze strony lotniska Ł. w zakresie wskazanym przez biegłego akustyka.

Sąd Okręgowy uznał za całkowicie wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa J. W.. Na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku biegły podtrzymał opinię pisemną, wskazując, że koszty dostosowania przegród izolacyjności akustycznej oraz koszty wykonania wentylacji i prac wykończeniowych ustalił na kwotę 56.549,50 zł. Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania. W szczególności podkreślił, że przy sporządzaniu opinii był związany postanowieniem Sądu, wobec czego oszacował koszt nakładów akustycznych wskazanych w opinii biegłego akustyka. W szczególności wskazał, że korzystał z cenników firm znalezionych w Internecie, a produkujących stolarkę dźwiękoszczelną, do których następnie skierował zapytanie. Informacje, które udało się uzyskać zostały zawarte w opinii. Biegły wskazał, że liczbę ofert ograniczał fakt, iż pytał

o produkty mające atest na całe okna, a nie wyłącznie na pakiet szybowy. Na podstawie uzyskanych cenników biegły określił średnią cenę okien. Ceny wskazane przez biegłego dotyczą rynku lokalnego. Odnosząc się do kosztów wentylacji mechanicznej biegły zaznaczył, że określił wartość nakładów wskazanych w opinii akustyka. Niezależnie od powyższego biegły w oparciu o wiedzę

### **I ACa 272/19**

specjalną oraz doświadczenie zawodowe wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest bardzo blisko końca pasa startowego i osi startowej, wobec czego natężenie hałasu jest bardzo duże. Biegły nadto wskazał, że w niektórych przypadkach szczególnie tam gdzie natężenie hałasu jest bardzo duże nie ma innej możliwości jak tylko zastosowanie wentylacji mechanicznej. Niemniej jednak, czy na tej konkretnej nieruchomości można zastosować inne rozwiązania należy do oceny akustyka. Sporządzona przez biegłego J. W. opinia w zakresie określenia wartości nakładów akustycznych poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budziły zastrzeżeń Sądu.

Sąd I instancji podniósł, że powyższe opinie zostały sporządzone przez biegłych dysponujących wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron zarówno pisemnie jak również zeznając przed Sądem, w szczególności do zarzutów strony pozwanej. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że nieruchomość powoda została wybudowana na cele mieszkalne, a funkcja budynku nie została przekształcona w drodze postępowania administracyjnego, wobec czego wykorzystywanie jej w części na cele prowadzenia działalności gospodarczej nie wpływa na zmianę jej funkcji, Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełnianej biegłego J. W. na okoliczność ustaleniu wysokości nakładów modernizacyjnych dla części mieszkalnej nieruchomości powódki. Ewentualne przeprowadzenie tego dowodu nie wpłynęłoby na ocenę Sadu, a prowadziłyby wyłącznie do przewlekłości postępowania oraz byłoby sprzeczne z zasadami ekonomiki procesowej.

Zeznania świadka B. G. Sąd ocenił jako wiarygodne. Świadek jest pracownikiem pozwanego, przede wszystkim podawał okoliczności co do sposobu funkcjonowania portu lotniczego oraz podjętych działań w celu ograniczenia hałasu. Ostatecznie zeznania świadka miały dla Sądu drugorzędne znaczenie, Sąd przede wszystkim istotnych ustaleń faktycznych w sprawie dokonał w oparciu o wiedzę specjalną powołanych biegłych.

Sąd Okręgowy zważył, że w ramach wywiedzionego powództwa powódka zgłosiła żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych.

Powódka Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz właścicielem posadowionych na niej budynków, a w konsekwencji korzysta z legitymacji czynnej przewidzianej w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.) i była uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwana swej legitymacji biernej w toku procesu nie kwestionowała.

### **I ACa 272/19**



Pozwana zarzuciła, że powódka nie zgłosiła swych roszczenia w ustawowym terminie Swoje stanowisko uzasadniała przede wszystkim doręczeniem odpisu pozwu po dniu 28 lutego 2014 roku.

Powyzszy zarzut strony pozwanej nie zaslugiwal, zdaniem Sadu I instancji, na uwzględnienie. Bezspornym jest że uchwała Sejmiku Województw (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku. Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 1-3 powołanej ustawy, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zatem termin zgłoszenia roszczenia dla powódki minął w dniu 28 lutego 2014 roku. Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika, iż pismem z dnia 11 lutego 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowi nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalno- biurowym oraz pawilonem biurowym oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Korespondencja została doręczona w dniu 14 lutego 2014 roku. Mając powyższe na uwadze powódka swoje roszczenie zgłosiła zachowując termin ustawowy. Nadto niniejsze powództwo zostało wytoczone w dniu 28 lutego 2014 roku, zatem z zachowaniem w/w terminu. Nadto Sąd pragnie wskazać, iż Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 14 marca 2018 roku orzekł, iż art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten utraci moc obowiązującą w dniu 15 marca 2019 roku.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Słusznie zauważa Sąd Najwyższy, iż właściciel nieruchomości może bowiem doznać szkody, już tylko jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47 z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14). 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 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

### ***IACa 272/19***

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego

nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 kc. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości 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 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 obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódka, stanowiąca działkę nr (...) została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej, jest położona bardzo blisko końca pasa startowego.

Powódka domagała się pierwotnie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych kwoty 66.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku. Następnie rozszerzyła powództwo do kwoty 186.201 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. W tym kwotę 78.721 zł za spadek wartości nieruchomości oraz 107.480 zł tytułem nakładów autystycznych.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej zostały spełnione. Samo objęcie nieruchomości strony powodowej strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem jej wejścia w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129

### ***I ACa 272/19***

ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Na skutek wprowadzenia w życie, powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość strony powodowej stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że bodźcem kształującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza dokonana w opinii biegłego. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi szkodę majątkową właścicieli tych nieruchomości.

Sąd I instancji podniósł, że wobec uznania, że w przypadku nieruchomości powódki doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji, według Sądu Okręgowego, należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. A. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 78.721 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz strony powodowej.

Sąd I instancji stwierdził, że biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już

### **IACa 272/19**

wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Opierając się na opinii biegłego sądowego A. A. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 kc.

Mając powyższe na względzie Sąd I instancji uznał, że strona powodowa wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem

ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły, jak dotąd, do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Dodatkowo Sąd Okręgowy zauważył, że w kontekście opinii biegłego sądowego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest zdaniem Sądu Okręgowego daleko idącym uproszczeniem. Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr (...) rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska 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. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy Prawo ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 dnia listopada 2001 roku, III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póż. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

### ***I ACa 272/19***

W niniejszej sprawie dla wykazania istnienia i wysokości szkody związanej z koniecznością zapewnienia komfortu akustycznego niezbędne było wydanie opinii przez biegłego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej. Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy, oparł się w całości na treści opinii biegłego akustyka T. W. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa J. W..

Szkoda w majątku powódki przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku tj. w dniu 28 lutego 2012 roku. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jakie ten budynek winien spełniać uwzględniono stanu na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej, w związku z usytuowaniem nieruchomości powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., winna zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Z opinii łącznej wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów na zewnątrz budynku mieszkalnego poziom hałasu równoważnego wynosi 66 dB. W związku z powyższym biegła T. W. ustaliła, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Należy zastosować wentylację mechaniczną nawiewno – wyciągową. Nadto na nieruchomości należy wymienić okna (w tym drzwi balkonowe) na nowe o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 56.549,50 zł.

Pozwany podnosił, iż z uwagi na fakt częściowego wykorzystania budynku na cele działalności gospodarczej, nieusprawiedliwione są nakłady na ochronę akustyczną w zakresie wskazanym przez biegłą.

W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Dotychczas na nieruchomości powódki była i jest prowadzona działalność gospodarcza, jednak część budynku była i jest przeznaczona na cele mieszkalne. Budynek był wzniesiony jako budynek mieszkalny. Powyższa funkcja budynku wynika z pozwolenia na budowę oraz z dokumentacji geodezyjnej. Bezsprzeczonym również jest fakt, że prezes zarządu powodowej spółki zamieszkuje w przedmiotowym budynku. Zatem budynek w części, ale jest wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją na cele mieszkaniowe. Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, w kwestii możliwości zmiany przeznaczenia budynku np. na cele niemieszkalne są to założenia czysto teoretyczne, na przyszłość, rzeczywisty stan jest odmienny. Budynek jest budynkiem mieszkalnym, jest również na te cele wykorzystywany. Przeznaczenie części pomieszczeń na cele prowadzonej działalności gospodarczej nie zmienia funkcji mieszkalnej budynku. Pomieszczenia biurowe mogą być w każdym czasie wykorzystana na cele mieszkaniowe. Nadto Sąd jest związany dyspozycją art. 316 kpc, który stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Ponadto, jeżeli tylko w części budynku dokonamy nakładów, nie zostanie zapewniony odpowiedni klimat akustyczny. Budynek będzie nieuszczelny, część przegród będzie miała niższą izolacyjność akustyczną, wobec czego podjęte w części budynku działania i nakłady będą bezskuteczne, a odpowiedni klimat akustyczny nie zostanie zapewniony. W ocenie Sądu wszystkie wskazane przez biegłą akustyk pomieszczenia wymagają ochrony akustycznej, a zakres wskazanych prac jest w pełni zasadny.

Również za w pełni zasadne Sąd I instancji uznał zastosowanie wentylacji mechanicznej. Fakt, że istnieją inne, tańsze rozwiązania techniczne nie implikuje wniosku, że takie rozwiązania będą odpowiednie w tym przypadku. Sąd w tym zakresie oparł się na wnioskach opinii biegłego akustyka oraz ustnych wyjaśnieniach. Biegła wskazała na sposób działania wentylacji mechanicznej oraz grawitacyjnej. Szczegółowo odniosła się do zarzutów pozwanego podtrzymując wnioski swojej opinii, w tym konieczność zastosowania wentylacji mechanicznej. Biegła nadto podniosła tę

#### **I ACa 272/19**

okoliczność, że wentylacja grawitacyjna nie może być stosowana w budynkach mających ogrzewanie gazowe. Przedmiotowy budynek właśnie takie ogrzewanie posiada. Nadto biegły J. W. wskazał na ogólne zasady, iż w miejscach gdzie występuje duże natężenie hałasu zastosowanie wentylacji mechanicznej jest konieczne. Natomiast odnosząc się do niniejszej sprawy wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest położona bardzo blisko lotniska, w szczególności końca pasa startowego oraz osi startowej. Nadto w związku z wykonywaniem pracy biegłego i sporządzaniem opinii do innych tego rodzaju spraw biegłemu jest wiadomo, że na nieruchomościach będących w bliskim sąsiedztwie z niniejszą nieruchomością polecił stosowanie okien o najwyższej izolacyjności akustycznej, albowiem dochodziło na nich do znaczących przekroczeń norm hałasu. W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania podlegała łącznie kwota 135.270,50 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, 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 kc, po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244 zł żądając tej kwoty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, a nadto z tytułu odszkodowania za obniżoną wydajność pracowników spowodowaną hałasem. Powódka nie wskazała, jakiej kwoty domaga się z każdego z powyższych tytułów. Roszczenie na tym etapie nie poddawało się pozytywnej, niewątpliwej weryfikacji. Także wnosząc pozew (po ograniczeniu żądania do kwoty 66.000zł) powódka nie sprecyzowała, w jakiej części jej roszczenie dotyczy nakładów akustycznych, a w jakiej części utraty wartości, a zatem nie było jednoznacznie sprecyzowane. Nadto do wezwania i do pozwu powódka nie dołączyła żadnych dokumentów, które pozwalaby na przyjęcie na weryfikację roszczenia pod kątem wysokości żądanej kwoty. Dopiero po sporządzeniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i akustyka powódka pismem z dnia 23 marca 2017

roku rozszerzyła powództwo do kwoty 186.201 zł, wyraźnie wskazując jak część tej kwoty przypada na ubytek wartości (78.721zł), a jaka na nakłady (107.480zł). Pismo to zostało doręczone pozwanemu na rozprawie dniu 28 marca 2017 roku. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonego na rzecz powódki odszkodowania przysługują jej od dnia 29 marca 2017 roku, tj. od dnia następnego od doręczenia odpisu pisma rozszerzającego żądanie pozwu pozwanemu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 186.201 zł, Sąd żądanie pozwu uwzględnił w części do kwoty 135.270,50 zł. Wobec powyższego Sąd rozdzielił koszty stosunkowo, obciążając nimi pozwanego w 72 %, a powoda w 28%. Powódka poniosła następujące koszty przed Sądem I instancji: 3.300 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.200 zł tytułem zaliczki na koszty opinii biegłego, 2.500 zł tytułem zaliczki na koszty opinii biegłego, 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowe, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 11.617 zł, z czego 72% to 8.364,24 zł. Pozwany poniósł następujące koszty przed Sądem I instancji: 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 150 zł tytułem opłaty uiszczonych od skarg na orzeczenia referendarza sądowego (5x30 zł), łącznie 3.767 zł, z czego 28% to 1.054,76 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził na od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.309,48 zł tytułem kosztów postępowania.

### **I ACa 272/19**

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art.100 kpc Sąd nakazał ściągnąć rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od powoda kwotę 3.655,21 zł oraz od pozwanego kwotę 9.390, 12 zł tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa. Na koszty sądowe składają się następujące wydatki: 2.475,24 zł tytułem wynagrodzenia biegłego A. A. (1) za sporządzenie opinii pisemnej, 117,97 zł tytułem wynagrodzenia biegłego A. A. (1) za stawiennictwo na rozprawie w dniu 06 października 2016 roku, 7.066,86 zł tytułem wynagrodzenia biegłego T. W. za sporządzenie opinii pisemnej, 554,16 zł tytułem wynagrodzenia biegłego T. W. za stawiennictwo na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku, 1.434,12 zł tytułem wynagrodzenia biegłego J. W. za sporządzenie opinii pisemnej, 94,98 zł tytułem wynagrodzenia biegłego J. W. za stawiennictwo na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku, 6.011 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa, łącznie 17. 754,33 zł, przy czym wynagrodzenia biegłych do kwoty 4.700 zł zostały wypłacone z uiszczonych zaliczek. Pozostała kwotę 13.054, 33 zł Sąd rozdzielił stosunkowo obciążając powoda w 28%, a pozwanego w 72%.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożył pozwany zaskarżając orzeczenie w całości.

Skarżący zarzucił:

1.Naruszenia przepisów prawa materialnego polegające na:

- naruszeniu 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.), 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 powoda 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 (...);

- naruszeniu 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 powoda;

- naruszeniu 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;

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

### ***IACa 272/19***

- naruszeniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powoda, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

- naruszeniu 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;

- naruszenie art. 128 ust. 4 p.o.ś. poprzez zasadzenie odszkodowania ponad żądanie powoda zgłoszone stornie pozwanej w wezwaniu do zapłaty z dnia 11 lutego 2014 r. ,

- naruszeniu 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;

- naruszeniu 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 doręczenia stronie pozwanej pisma zawierającego rozszerzenie powództwa, 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. naruszenia przepisów postępowania polegające na:

- naruszeniu art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez powoda, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłego;

- naruszeniu 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, (...) (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;

- naruszeniu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

- naruszeniu art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przy rozstrzygnięciu sprawy na dowodzie z opinii biegłego zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

### **I ACa 272/19**

- naruszeniu 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 biegłego nie mającego 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 powoda;

- naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne zostały dostatecznie wyjaśnione i przyjęcie, że nieruchomość strony powodowej jest nieruchomością wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, podczas gdy nieruchomość ta, przynajmniej częściowo, wykorzystywana jest na cele usługowo – biurowe,

- naruszeniu 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 nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości wyrażonego w piśmie z dnia 13 czerwca 2016 r. oraz wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny akustyki oraz biegłego z dziedziny budownictwa przedstawionego w piśmie z dnia 27 września 2016 r.,

- naruszeniu 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 całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłego 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,

- naruszeniu 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.) w zw. z art. 233 § 1 kpc poprzez ich niezastosowanie i oparcie się w niniejszej sprawie na dowodzie z opinii rzeczoznawcy majątkowego – operacie szacunkowym, który nie mógł być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony,

- naruszeniu 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.) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 kpc poprzez ich niezastosowanie i nierozpoznanie wniosku dowodowego strony pozwanej, wyrażonego w piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2018 roku, o poddanie opinii biegłego (operatu szacunkowego) pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii, które poddawały w wątpliwość płynące z niej wnioski,

- naruszeniu 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, (...) (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;

### **I ACa 272/19**

- naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości i budownictwa;



- naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak odniesienia się do formułowanych w pismach procesowych zarzutów do opinii biegłych w sposób pozwalający na przeprowadzenie kontroli instancyjnej rozumowania Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

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

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

- 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 powoda i czy regulacje dotyczące wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wprowadziły jakiegokolwiek ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda, a jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to na czym polega różnica pomiędzy dotychczasowym sposobem użytkowania nieruchomości powoda, a sposobem użytkowania tejże nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, ze wskazaniem konkretnych, dotychczasowych sposobów korzystania z dopuszczalnych przed prowadzeniem użytkowania, a obecnie niedopuszczalnych, nieruchomości powoda, obszaru ograniczonego; 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 powoda, 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 powoda, 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 powoda;

b) czy regulacje dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania określają dla nieruchomości takich jak nieruchomość powoda jakiegokolwiek warunki techniczne konieczne do spełnienia, jeśli odpowiedź na pytanie (b) będzie twierdząca, to jaki wpływ na wartość nieruchomości, a przez to na rozmiar szkody w majątku powoda, będą miały ewentualne prace związane z doprowadzeniem nieruchomości powoda do wymagań technicznych określonych w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania (uwzględnienie zjawiska tzw. rekurencji);

- 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

### **I ACa 272/19**

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;

- wyznaczenie biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu z dziedziny szacowania nieruchomości (za wyjątkiem biegłych R. D., J. W. i K. R.);

- 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 powoda, a także decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (lub innego aktu administracyjnego, z którego uprawnienie do użytkowania wynika);
- badanie wartości rynkowej nieruchomości powoda wedle stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a według cen aktualnych na czas orzekania;
- badanie wartości rynkowej nieruchomości powoda w jej granicach wieczystoksięgowych;
- zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii w formie operatu szacunkowego;
- ewentualnie o przedstawienie opinii biegłego A. A. (1) pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n.;
- dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii łącznej biegłego z dziedziny akustyki i biegłego z dziedziny budownictwa, w części przygotowanej przez biegłego akustyka, przeprowadzonej z uwagi na zjawisko rekurencji, przed zleceniem opracowania opinii przez biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości co do okoliczności wskazanych przez skarżącego szczegółowo w apelacji,

Z ostrożności procesowej w razie nieuwzględnienia powyższych wniosków pozwanego skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji, z pozostawieniem Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedziach na apelację pozwanego powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, jak też o oddalenie zawartych w apelacji wniosków dowodowych.

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

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Na wstępie, mając na uwadze datę wydania przez Sąd Apelacyjny wyroku w przedmiocie rozpoznania apelacji oraz treść punktu 2. uchwały składu połączonych I.: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i (...) Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2020 r., sygnatura akt (...) I-(...) (...), zgodnie z którym nienależyta obsada sądu w rozumieniu art. 439 § 1 pkt 2 k.p.k. albo sprzeczność składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. zachodzi

### ***I ACa 272/19***

także wtedy, gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego w sądzie powszechnym albo wojskowym na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3), jeżeli wadliwość procesu powoływania prowadzi, w konkretnych okolicznościach, do naruszenia standardu niezawisłości i bezstronności w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 47 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej oraz art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, Sąd Apelacyjny zbadał proces nominacyjny członka składu orzekającego w niniejszej sprawie, a mianowicie sędziego Macieja Rozpędowskiego na stanowisko sędziego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, czy wskazany proces nie naruszył standardu niezawisłości i bezstronności w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 47

Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej oraz art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego proces nominacyjny sędziów Małgorzaty Goldbeck-Malesińskiej oraz M. R. na stanowisko sędziego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu nie naruszył wskazanych powyżej standardów, a to z wymienionych poniżej względów:

-Sędziowie (...) zgłosili się na wolne stanowisko sędziowskie zanim rozpoczęła działalność Krajowa Rada Sądownictwa w składzie złożonym z sędziów wybranych przez Sejm,

-Sędziowie (...) otrzymali pozytywną opinię sędziego wizytatora,

-Sędziowie (...) uzyskali pozytywną opinię Kolegium Sądu Apelacyjnego w Poznaniu,

-Sędziowie (...) uzyskali pozytywną opinię Zgromadzenia Ogólnego Sędziów Apelacji (...),

- Sędziowie, którzy konkurowali w procesie nominacyjnym nie złożyli odwołania od uchwały Krajowej Rady Sądownictwa.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny nie stwierdził aby w niniejszej sprawie apelacyjnej miała miejsce sprzeczność składu Sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne oraz wywiedzione z tych ustaleń wnioski prawne. Zarzuty apelacyjne pozwanego nie podważają rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych pozwanego w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów naruszenia przepisów art. 233 § 1 kpc , art. 227 kpc, art. 278 kpc, art. 286 kpc, art. 217 §§ 1 i 3 kpc oraz art. 244 § 1 kpc, gdyż dotyczą one dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, stanowiących następnie podstawę ocen materialnoprawnego roszczenia powoda.

Dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc niezbędne jest wykazanie przez skarżącego, że Sąd I instancji naruszył granice swobodnej oceny dowodów.

### ***I ACa 272/19***

Według Sądu odwoławczego takiego zarzutu apelujący skutecznie nie wykazał.

W wyroku z dnia 31 sierpnia 2005 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu ( I ACa 456/05, niepublikowane) wskazał, że „ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna itp.” , podnosząc podobnie w wyroku z dnia 24 maja 2005 r. (I A Ca 1098/04, niepublikowane ) , że „dokonywanie oceny dowodu przez Sąd I instancji bez naruszenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów”. W wyroku z dnia 7 października 2005 r. (IV CK 122/05) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że „jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona”.

Przepis art. 233 § 1 kpc reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z

materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02).

Nie jest zasadny zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego art. 244 § 1 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc 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, (...) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom. Wskazane dokumenty nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powódki, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi strony pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.).

Wobec powyższego nie mogły stanowić podstawy tego zarzutu skarżącego twierdzenia co do poczynienia przez Sąd I Instancji ustaleń rzekomo sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym przez skarżonego dokumentom. Wskazane dokumenty miały znaczenie dla ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jednakże ich treść pozostaje bez istotnego

### ***IACa 272/19***

znaczenia dla oceny czy po stronie powódki, na skutek wprowadzenia obszaru, doszło do powstania szkody w postaci objętej żądaniami. Te kwestie będą przedmiotem rozważań w dalszej części uzasadnienia.

Opinia biegłego podlega ocenie również w oparciu o przepis art. 233 § 1 kpc jednakże przy jej ocenie sąd stosuje kryteria szczególne. Dowód w postaci opinii biegłych podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych we wnioskach. Opinia biegłego nie podlega, jak dowód na stwierdzenie faktów, weryfikacji w oparciu o kryterium prawdy i fałszu, lecz poprzez pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Zatem, jeśli opinia biegłego nie zawiera niejasności, wewnętrznych sprzeczności ani luk, oparta została na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, biegły w sposób należyty uzasadnił swoje wnioski, a konkluzje opinii są konkretne i wynikają z przeprowadzonych przez biegłego czynności, to brak jest podstaw do uznania takiej opinii za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy i przeprowadzania na podstawie art. 286 k.p.c. dodatkowego dowodu z opinii innych biegłych lub uzupełniającej opinii przez tego samego biegłego tylko z tej przyczyny, że strona postępowania nie zgadza się z treścią opinii, czy opinia ta jest dla strony niekorzystna.

Wobec zarzutów strony pozwanej do opinii biegłego A. A. (2) Sąd Okręgowy dokonał wnikliwej analizy opinii opracowanych przez biegłego, wyjaśnień biegłego do opinii złożonych na rozprawie, uwzględniając w swej analizie opinii zarzuty pozwanego, przedstawiając wyczerpująco wyniki swych ocen w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Te oceny Sądu I instancji opinii biegłego Sąd odwoławczy podziela.

Prawidłowo więc Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego A. A. (2) za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje. Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia biegłego sądowego jest nieprawidłowa. Przecistawianie opinii biegłego własnych poglądów i twierdzeń strony pozwanej nie może skutecznie podważyć opinii biegłego sądowego opracowanej na potrzeby toczącego się postępowania. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią

opinii wątpliwości, w tym dotyczące metodologii, zostały przez biegłego wyjaśnione. Przyjęta metoda uwzględnia stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 6 czerwca 2019 r. ( II CSK 222/18), że „(...) wysokość poniesionej szkody musi wynikać w tym przypadku z zaniżenia wartości nieruchomości wynikającej z wejścia w życie aktu prawa miejscowego, a zatem nie może uwzględniać innych okoliczności, nie mieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego, w szczególności tych, które nie wynikały z wejścia w życie takiego aktu. Dotyczy to bez wątpienia innych przyczyn zmian wartości nieruchomości niż objęte treścią art. 129 ust. 2 P.o.s. Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, to rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar (uchwały Sejmiku Województwa i jego skutki), a nie jakiegokolwiek czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości.”

Opinia biegłego zawiera elementy spełniające wymogi wynikające z uregulowań ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły dokonał oględzin przedmiotowej nieruchomości. W opinii biegły wskazał cechy budynku mieszkalnego oraz pawilonu, a ponadto wskazał, że obie budowle zostały wzniesione w latach 80. stąd niezrozumiałe są zarzuty pozwanego w zakresie braku dokumentacji projektowej i

### ***IACa 272/19***

wykonawczej, decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę, czy dziennika budowy z lat 80. XX wieku i wpływu braku tej dokumentacji na opracowanie operatu szacunkowego według stanu nieruchomości z dnia 28 lutego 2012 r.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji nie przerzucił na biegłego swoich obowiązków w zakresie dokonania części ustaleń faktycznych czy wykładni prawa, nie doszło więc do naruszenia art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. W zakresie oceny dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy dokonał własnych, opartych o zebrany materiał dowodowy ustaleń faktycznych oraz przeprowadził samodzielny, umotywowany wywód prawny. Skarżący nie wskazuje w sposób jednoznaczny w jakich ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy miałby rzekomo być wyřeczany przez biegłego. Do zakresu obowiązków biegłego opracowującego na zlecenie Sądu opinię należało zbadanie wpływu wprowadzenia obszaru na ruch cen na rynku nieruchomości, co wiązała się przeprowadzeniem analizy w kwestii istnienia związku przyczynowego między tymi zdarzeniami. Ponadto gdyby nawet biegły przekroczył swoje kompetencje, np. dokonując ocen prawnych, to Sąd pominąłby tę część opinii, co nie oznacza jednakże, iż tylko z tego powodu można przesądzać o braku jej przydatności w pozostałym zakresie dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy dokonał w sposób samodzielny ocen prawnych dochodzonego przez stronę powodową roszczenia, co jednoznacznie wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinie biegłych T. W. oraz J. W. opracowane w niniejszej sprawie również spełniają wskazane wcześniej kryteria. Także zarzuty pozwanego w zakresie przyjętej przez biegłych T. W. i J. W. metodologii opracowania opinii są bezzasadne. Wnioski opinii biegłych są jednoznaczne i stanowcze, a ponadto zostały potwierdzone w ustnych wyjaśnieniach biegłych do opinii na rozprawie.

Ponadto wobec zarzutów apelacyjnych pozwanego Sąd odwoławczy odebrał na rozprawie uzupełniające wyjaśnienia do opinii od biegłego T. W., które były wystarczające dla oceny zarzutów apelacyjnych skarżącego. W szczególności rzeczowo i wyczerpująco biegła wyjaśniła dlaczego oceniała zakres działań, prac mających zapewnić właściwy klimat akustyczny w stosunku do całego budynku, traktowanym jako budynek mieszkalny, który z takim przeznaczeniem został wzniesiony i dotąd formalnie to przeznaczenie nie ulegało zmianie. Prowadzenie obecnie w części budynku mieszkalnego działalności biurowo – usługowej nie zmienia formalnego przeznaczenia budynku. Biegła w swych wyjaśnieniach na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 marca 2020 r. stwierdził, że opracowując opinię biegła kierowała się przeznaczeniem budynku, jakie było w trakcie jego budowy, przy czym budynek jest zlokalizowany w strefie mieszkalnej P. i jeżeli nawet część pomieszczeń wykorzystywana jest na cele biurowe, to nie różni się one od innych pomieszczeń w tym budynku. W ocenie Sądu odwoławczego z uwagi na charakter przedmiotowego odszkodowania, zakres szkody należy oceniać właśnie w odniesieniu do formalnej funkcji, przeznaczenia budynku,

gdyż obecne wykorzystanie budynku, części pomieszczeń na cele biurowe może być przejściowe, tym bardziej, iż z zebranego materiału dowodowego nie wynika aby w budynku mieszkalnym dokonano zmian konstrukcyjnych, które uniemożliwiłyby wykorzystanie budynku w przyszłości wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Wobec powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu

z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, czy innych biegłych z pozostałych dziedzin. Zgodnie z już powołanym wcześniej przepisem art. 286 k.p.c. sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, tylko jeżeli zachodzi taka potrzeba, np. gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Należy również wskazać, że podstawą orzekania w sprawie jest materiał dowodowy zebrany w tej sprawie.

### ***I ACa 272/19***

W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie opinie biegłego rzeczoznawcy majątkowego były wolne od wad, a zatem nie było podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, a tym samym Sąd I instancji nie naruszył przepisu art. 286 kpc. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 sierpnia 1999r w spr. I PKN 20/99, OSNP, z. 22 z 2000r, poz. 807 oraz z dnia 12 lutego 2003r w spr. V CKN 1622/00). Brak było więc podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Uwaga ta dotyczy również braku potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innych biegłych z zakresu akustyki czy budownictwa.

Mając na uwadze wynikającą z uzasadnienia zaskarżonego wyroku ocenę dowodów z opinii biegłych, którzy wydali opinie w niniejszej sprawie, jak też przedstawioną powyżej argumentację Sądu Apelacyjnego, brak formalnego oddalenia wniosków pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych należy ocenić jedynie jako uchybienie formalne Sądu I instancji, nie wpływające, uwzględniając całokształt okoliczności sprawy, ocenę zebranego materiału dowodowego jak i rozważania Sądu Okręgowego, na wynik postępowania. Tym samym brak było podstaw do przeprowadzenia dowodów z opinii innych biegłych w postępowaniu apelacyjnym, o co wnioskował w swym środku odwoławczym skarżący. Ponadto zawarte w apelacji tezy dowodowe wniosków o przeprowadzenie dowodów z opinii innych biegłych są znacznie rozbudowane w stosunku do tez z postępowania przed Sądem I instancji, a ponadto ubocznie należy podnieść niekonsekwencję skarżącego, gdyż pozwany zarzucając Sądowi I instancji rzekome przerzucanie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa sam w zawartej w apelacji tezie dowodowej dowodu z opinii biegłego domaga się aby biegły w opinii ustalił „(...) jaki był dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości powoda i czy regulacje dotyczące wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wprowadziły jakiegokolwiek ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda”.

Podsumowując dotychczasowe rozważania zdaniem Sądu odwoławczego Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodów zgodnie z przedstawionymi powyżej zasadami, w granicach wyznaczonych przez przepis art. 233 § 1 kpc, a wynik tych ocen przedstawił w uzasadnieniu swego orzeczenia.

Brak było również uzasadnionych podstaw do skierowania przez Sąd Okręgowy opinii biegłego A. A. (2) do organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu weryfikacji jego prawidłowości. Powoływany jako podstawa tego zarzutu przepis art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia nie opinii, a operatu szacunkowego, a ponadto nie w każdej sytuacji podnoszenia wobec tego operatu zastrzeżeń przez stronę niezadowoloną z jego treści. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje, zgodnie proceduralnymi uregulowaniami, cały zebrany materiał dowodowy, w tym opinię biegłego, której operat szacunkowy jest jedynie jednym z elementów, dokonując jej oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów.

Gdyby jednakże intencją skarżącego było podanie ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych nie opinii biegłego lecz operatu szacunkowego objętego tą opinią, to w zakresie istoty i podstaw zwrócenia się o taką ocenę w celu

weryfikacji jego prawidłowości można przytoczyć kilka poglądów Naczelnego Sądu Administracyjnego, przed którym to zagadnienie w toczących się przed tym Sądem postępowaniach, występuje częściej.

W wyroku z dnia 21 marca 2019 r. ( I OSK (...) ) Naczelnego Sądu Administracyjnego wskazano, że „przepis art. 157 u.g.n. nie ogranicza strony postępowania w możliwości zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców z wnioskiem o dokonanie oceny kwestionowanego operatu. Nie można jednak przyjąć, że obowiązek taki obciąża każdorazowo organ, w

### **IACa 272/19**

sytuacji, gdy strona kwestionuje operat, zwłaszcza nie przedkładając żadnego opracowania konkurencyjnego, a ograniczając się do własnych zarzutów i argumentów.”

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 czerwca 2019 r. ( II OSK (...) ) podniósł, że „zgodnie z art. 157 ust. 2 u.g.n., nawet sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Tym bardziej podstawy takiej nie może stanowić wskazanie cen uzyskanych w transakcjach dotyczących innych, bliżej nieokreślonych nieruchomości. Zatem subiektywne przekonanie strony - poparte nawet wskazaniem przykładów transakcji dotyczących innych nieruchomości - że wskazana w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest zbyt wysoka, nie świadczy jeszcze o wadliwości operatu szacunkowego.”

W wyroku z dnia 22 lutego 2018 r. ( II OSK (...) ) Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił, że „z przepisu art. 157 ust. 4 u.g.n. wynika, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny. Pod pojęciem "rozbieżności", o którym mowa w tym przepisie, należy rozumieć istotne różnice między wycenami w operatach szacunkowych.”

Mając na uwadze przytoczone poglądy orzecznictwa Sąd Apelacyjny nie stwierdził, aby w postępowaniu przed Sądem I instancji, w toku postępowania dowodowego, np. na skutek czynności procesowych, dowodowych pozwanego, powstała sytuacja uzasadniająca przedstawienie opinii biegłego rzeczoznawcy, względnie objętą opinią operatu szacunkowego opracowanego przez biegłego pod ocenę organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu weryfikacji jego prawidłowości.

W konsekwencji bezzasadny był ponowiony w apelacji wniosek pozwanego o przedstawienie opinii biegłego A. A. (2) organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu weryfikacji jej prawidłowości.

Postanowieniem podjętym na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Apelacyjny pominął wnioskowany przez pozwanego dowód z dokumentu prywatnego w postaci ekspertyzy z dnia 6 września 2019 r. dotyczącej rynku nieruchomości na podstawie art. 381 kpc jako spóźniony, gdyż nie jest to dowód nowy tylko dlatego, że ekspertyza została wykonana po wydaniu zaskarżonego wyroku, gdyż dowód ten mógł być powołany przez pozwanego w postępowaniu przed Sądem I instancji, ponieważ zważywszy na przedmiot procesu wykonanie ekspertyzy mogło nastąpić już w toku postępowania przed Sądem Okręgowym i potrzeba przeprowadzenia tego dowodu już zachodziła w tym postępowaniu, wobec kwestionowania przez skarżącego opinii biegłego rzeczoznawcy.

Bezzasadne są również zarzuty pozwanego oparte o naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 2 kpc. Obrza art. 328 § 2 może być skutecznie zarzucana w apelacji tylko w wyjątkowych okolicznościach, czyli wtedy gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej. Taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie, gdyż dla Sądu odwoławczego nie budzi wątpliwości jakimi motywami kierował się Sąd Okręgowy podejmując zaskarżone orzeczenie.

Bezzasadne są również zarzuty skarżącego naruszenia przez Sąd I instancji wskazanych w apelacji przepisów praw materialnego.

## ***IACa 272/19***

W przepisach art. 129 - 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku szkody związanej z nakładami koniecznymi związanymi z rewitalizacją akustyczną budynku, gdyż o szkodzie w rozumieniu art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska można mówić już wówczas, gdy budynek wymaga dostosowania do odpowiedniego klimatu akustycznego. Odszkodowanie w przypadku poprawy komfortu akustycznego jest należne niezależnie od tego czy prace realizujące ten cel zostały już wykonane, czy też dopiero wykonane zostaną po wydaniu wyroku przez Sąd orzekający o tym roszczeniu. Pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Art. 136 ust. 3 ustawy nie wyłącza możliwości dochodzenia nieponiesionych kosztów związanych z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynków, jako elementu odszkodowania. W przepisie tym wskazano jedynie, że poniesione już koszty także stanowią element szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 ustawy. Niezależnie od powyższego zarówno art. 136 ust. 3, jak i art. 129 ust. 2 powołanej ustawy nie wprowadzają odstępstwa od ogólnej zasady pełnego odszkodowania wyrażonej w art. 361 § 2 kc, jak też brak podstaw do przyjęcia aby dochodzenie jeszcze nieponiesionych kosztów niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku, do naprawiania istniejącej obiektywnie szkody, pozostawało w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem omawianego prawa.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego 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 aktu prawa miejscowego mógł żądać – chociażby potencjalnie - zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Wobec tego szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16 (nie publ.) przesądził, że sam fakt, iż nieruchomość znajduje się na obszarze objętym strefą ograniczonego użytkowania ustanowioną

## ***IACa 272/19***



uchwałą właściwego sejmiku, ma wpływ na obniżenie wartości nieruchomości i stanowi podstawę do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Okoliczność, że przed utworzeniem obszaru lotnisko już funkcjonowało nie pozbawia powódkę roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska otworzyło 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 jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki, skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa, rozwoju lotniska. Związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powoda jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47). W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych jemu praw, gdyż inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, wobec czego samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych zniechęca nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości. Świadomość, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie obszaru po jego wprowadzeniu. Nie ma przy tym zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy, natężenia emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach. Brak podstaw do przyjęcia, a tym samym wątpliwe byłoby założenie, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów. W omawianym zakresie decydujące znaczenie ma świadomość zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności, w porównaniu z obszarami, które nie zostały dotknięte tego rodzaju ograniczeniami.

Bezzasadne są zarzuty apelującego rzekomego nieuwzględnienia przez Sąd I instancji tzw. zjawiska rekurencji, że przyznanie powodowi odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego automatycznie powinno wpłynąć na zmniejszenie szkody powódki z tytułu spadku wartości nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie został przez skarżącego wykazany oraz opiera się na błędnych założeniach. Rozmiar szkody, jaka była przedmiotem rozpoznania w sprawie, badany był według stanu nieruchomości z dnia wprowadzenia obszaru, co dotyczyło zarówno wysokości koniecznych nakładów akustycznych, jak i spadku wartości nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie wynika, aby reakcja rynku nieruchomości na wprowadzenie obszaru i w konsekwencji zmniejszenie wartości nieruchomości objętych obszarem i zakres tego zmniejszenia, była związana również z oceną w jakim zakresie nieruchomości położona w obszarze zapewnia poprzez swoje cechy konstrukcyjne właściwy klimat akustyczny. Z zebranego materiału w sprawie nie wynika aby ten aspekt potencjalni nabywcy brali pod uwagę w swych decyzjach inwestycyjnych. Wobec tego brak podstaw do twierdzeń skarżącego, że obie omawiane części składowe szkody mają jakikolwiek wspólne, pokrywające się zakresy rekompensaty, czy tym bardziej aby przyznanie odszkodowania z tytułu jednej z nich pochłaniało, rekompensowało jednocześnie drugą z tych szkód. Przyjmując nawet, że spadek wartości nieruchomości oraz nakłady na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego nieruchomości są,

jak to wskazuje skarżący, dwoma postaciami tej samej szkody, to brak podstaw do twierdzeń, że całkowita, rzeczywista szkoda nie obejmuje zsumowanych wartości nakładów oraz spadku wartości nieruchomości.

Powyższa interpretacja wynika z brzmienia mających zastosowanie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 wskazanej ustawy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Natomiast przepis art. 136 ust. stanowi, iż 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 wyroku z dnia 21 sierpnia 2013 r. ( II CSK 578/12 ) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „(...) Pozwany nie ma też racji, że zastosowana przez Sądy wykładnia art. 129 ust. 2 p.o.ś. prowadzi do podwójnego naprawienia tej samej szkody; jako odszkodowania za hałas oraz za skutki hałasu. Odszkodowanie zasądzone w wyroku częściowym obejmuje rekompensatę zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości. Należy także odrzucić zarzut, że pomiędzy odszkodowaniem z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości a odszkodowaniem rekompensującym konieczne wydatki na stworzenie w budynku właściwego klimatu akustycznego zachodzi zależność uniemożliwiająca odrębne orzekanie o każdym z tych roszczeń(...)”.

Wobec przedstawionej argumentacji należy, wbrew zarzutom pozwanego, stwierdzić, iż powód udowodnił dochodzone roszczenie w zakresie uwzględnionym przez Sąd Okręgowy.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 129 ust. 4 p.o.ś. poprzez zasądzenie odszkodowania na rzecz powoda ponad jego żądanie zawarte w skierowanym do pozwanego wezwaniu do zapłaty. Dla zachowania terminu dwuletniego konieczne jest zgłoszenie samego, określonego przedmiotowo, roszczenia, przy czym wskazana w wezwaniu kwota w żadnym przypadku nie ogranicza uprawnionego do odmiennego, np. w zakresie wyższym, określenia jej wysokości w pozwie, czy w toku procesu poprzez rozszerzenie żądania. Również Sąd orzekający nie jest ograniczony treścią przedsądowego wezwania do zapłaty w zakresie wskazanej w nim kwoty.

Podobnie bezzasadny w ocenie Sądu odwoławczego jest zarzut pozwanego naruszenia art. 481§ 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela argumentację Sądu Okręgowego zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Przyjęta przez Sąd Okręgowy, przy uwzględnieniu charakteru przedmiotowego orzeczenia, analizy treści wezwania przedsądowego oraz pozwu, data początkowa

### ***IACa 272/19***

naliczania odsetek jest prawidłowa, uwzględniająca istotne dla roszczenia odsetkowego okoliczności niniejszej sprawy, jak też uregulowania prawne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 kpc oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono odpowiednio do jego wyniku na podstawie przepisów art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc oraz §§ 1 i 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego

Sąd odwoławczy na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 u.k.s.c. obciążył pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 273,78 zł obejmującej koszty czynności biegłego związane z udziałem w rozprawie apelacyjnej i złożeniem wyjaśnień do opinii.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga Małgorzata Goldbeck – Malesińska