

Sygn. akt *I ACa 788/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Marek Górecki

Sędziowie: Jerzy Geisler

Jacek Nowicki

Protokolant: Sekretarz sądowy Ewelina Frąckowiak

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. B.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 kwietnia 2019 r. sygn. akt XII C 83/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie 1 zasądzoną w nim kwotę 115.321,43 zł obniża do kwoty 94.283,43 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od dnia 3 marca 2018 r. od kwoty 10.000 zł,
- od dnia 2 października 2018 r. od kwoty 20.000 zł,
- od dnia 17 grudnia 2018 r. od kwoty 64.283,43 zł

do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b) w punkcie 2 rozdziela koszty procesu stosunkowo między stronami i na tej podstawie

- zasądza od pozwanego na rzecz powoda 8.910,20 zł,
- nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powoda 1.452,43 zł, a od pozwanego 6.169,72 zł,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela stosunkowo między stronami i na tej podstawie zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1.276,60 zł.

Jerzy Geisler Marek Górecki Jacek Nowicki

--	--	--

I ACa 788/19

UZASADNIENIE

Powód P. B., w pozwie z dnia 12 czerwca 2016 r., wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych budynku powoda i kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda. Wniósł też o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

W piśmie z dnia 27 listopada 2018 r. powód rozszerzył żądanie pozwu wnosząc ostatecznie o zasądzenie kwoty 115.321,43 zł, w tym w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w wysokości 64.664 zł, natomiast w zakresie nakładów na wygłuszenie w wysokości 50.657,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Pozwany konsekwentnie wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 115.321,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

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

a. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.500 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.512,14 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz wydatków. Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

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

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (dalej: (...)). Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., 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 izol linii 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 izol linii 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.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P. pod nr (...).

Nieruchomość powoda ma powierzchnię 900 m² i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (w trakcie budowy) wolnostojącym o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 105,30 m². Na nieruchomości znajduje się ponadto budynek gospodarczy w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 61 m². Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu znajduje się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane i las. Nieruchomość posiada doprowadzone przyłącza sieci energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej. Przy nieruchomości znajduje się droga asfaltowa, z urządzonym chodnikiem, która jest oświetlona. Teren przy budynku jest przeciętnie zagospodarowany. Dom jest w trakcie budowy od 1998 r., jest wznoszony w technologii tradycyjnej.

Opisana nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wartość nieruchomości przy ul. (...) w P. uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr(...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powoda według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o kwotę 66,326 zł.

W normie(...) miarodajny poziom hałasu określony został przez wartość maksymalnego poziomu dźwięku tj. 67 dB. W normie (...)miarodajny poziom hałasu dla stanu na 2034 r. będzie określony przez wartość poziomu maksymalnego dla pory nocy i wyniesie 84 dB.

Obecnie budynek powoda nie spełnia wymogów Polskiej Normy (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” i wymaga nakładów w związku z wprowadzeniem (...) w postaci wymiany okien i drzwi balkonowych w pomieszczeniach chronionych na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz dodatkowo sufitów podwieszanych poddasza poprzez wykonanie od wewnętrznej strony płyt gipsowo kartonowych np. S. na ruszcie metalowym z wypełnieniem wełną mineralną.

Wartość nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powoda według cen aktualnych wynosi 50.657,43 zł brutto, w tym 20.282,34 zł potrzeba na wymianę stolarki okiennej, 7.800,76 zł na poprawę izolacyjności akustycznej przegród, 17.429,43 zł na wykonanie instalacji wentylacyjnej i 5.144,90 zł na roboty przygotowawcze i wykończeniowe.

Powód zgłosił pozwanemu roszczenie w piśmie z dnia 9 lutego 2014 r. (data wpływu do pozwanej 11 lutego 2014 r.), wzywając go do zapłaty kwoty 200.000 zł i podjęcia negocjacji ugodowych pod rygorem skierowania sprawy do sądu. W dniu 19 lutego 2014 r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego (...)w Poznaniu z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Pozwany nie uiszczył na rzecz powoda żadnej kwoty tytułem odszkodowania.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Oceniając zasadność wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś”), 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 tego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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 wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej zostały spełnione.

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

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości

położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem (...).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powoda wynosi 66.326 zł.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem (...) a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powoda kwota 64.664 zł. Wprawdzie kwota ta jest niższa od wartości spadku nieruchomości wyliczonej przez biegłego, jednakże została ona pomniejszona przez powoda o wartość stolarki okiennej, która przewidziana jest w opinii akustyczno- budowlanej.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył i zabudował nieruchomości mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności.

Bezpośrednim uszczerbkiem powoda związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jego budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...). Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki i to 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 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia (...) 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.

Szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały (28 lutego 2012 r.). Uwzględniono zatem, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powoda nie spełnia norm dla zamierzonych poziomów dźwięku hałasu.

Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania prac izolacyjnych, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót przygotowawczych oraz wykończeniowych.

Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji. Z uwagi na charakterystykę budynku powoda, konieczne jest zatem zastosowanie w nim wentylacji mechanicznej, nawiewano-wyciągowej.

Wartość ww. nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powoda według cen aktualnych wynosi 50.657,43 zł brutto.

Ostatecznie zasądzeniu na rzecz powoda podlegała zatem kwota 115.321,43 zł.

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

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód zgłosił pozwanej swoje roszczenie w piśmie z dnia 9 lutego 2014 r., złożonym w siedzibie pozwanego w dniu 11 lutego 2014 r., od tej daty domagając się zasądzenia odsetek ustawowych. W tej sytuacji Sąd uznał, iż pozwana od tego dnia pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia i od tego dnia winna uiścić odsetki od zasądzonej kwoty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

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

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie wystąpiła szkoda, pomimo że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody – jako szkody jedynie ewentualnej;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;
- art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;
- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą upływu terminu

wskazanego pozwanemu w wezwaniu do zapłaty, w sytuacji kiedy odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty ustalania ich wysokości (orzekania),

- art. 118 k.c. w zw. z art. 5 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, poprzez ich niezastosowanie i przysądzenie przedawnionych odsetek ustawowych w zakresie dotyczącym roszczenia objętego rozszerzeniem powództwa;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w sprawie udowodnione, pomimo wadliwości wydanej w sprawie opinii biegłego,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy rozstrzyganiu sprawy na dowodzie z opinii biegłego zawierającej zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie jej jako rzetelnego środka dowodowego,
- art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego,
- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii,
- art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłych oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw,
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie przyczyn, ze względu na które sąd pominął wniosek strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości,
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora (...) w P. z 28 lutego 2011 r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”, a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów.

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

I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości trzykrotnej stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie, tak w wyniku trafności podniesionych zarzutów, jak i kontroli orzeczenia z urzędu – w zakresie stosowania prawa materialnego.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jako mające uzasadnienie w materiale dowodowym, ocenionym bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. – zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, zgadzając się też z ich subsumcją pod zastosowane w sprawie normy prawne. Korekty wymagały jedynie ustalenia i rozważania co do wysokości szkody w zakresie spadku wartości nieruchomości powoda, o czym niżej.

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

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

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

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości (także te zgłoszone przez skarżącego w piśmie z 8 października 2018 r.) zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej z dnia 6 listopada 2018 r. oraz w trybie przesłuchania na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, które nie zostały skonfrontowane przez skarżącego z obszernymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Nie tyle zatem Sąd Okręgowy pominął zastrzeżenia do opinii, co skarżący zupełnie zignorował w apelacji wyjaśnienia biegłego stanowiące odpowiedź na jego zarzuty.

Ocenę tego dowodu, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które by ją podważały. Biorąc pod uwagę opinię jako całość, w tym zwłaszcza zastosowany przez biegłego sposób szacowania szkody, nie

sposób przyjmować – na podstawie jej wybiórczych fragmentów, że dla biegłego jest oczywiste, że przyczyną spadku wartości nieruchomości położonych w (...) jest ponadnormatywny hałas. Zeznając, biegły wprost zaznaczył, że bezpośrednią przyczyną występujących na rynku zmian wartości jest fakt wprowadzenia (...), natomiast przyczyną pierwotną wprowadzenia obszaru była potrzeba zalegalizowania ponadnormatywnego hałasu. Odnoszenie szkody do hałasu jako przyczyny, pojawia się więc w opinii jako pewne uproszczenie tego ciągu zależności – oczywistego w świetle opinii odczytywanej kompleksowo.

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

Tym samym – wbrew zarzutowi apelacji - opinia odpowiada na tezę dowodową, zawartą w postanowieniu dowodowym z dnia 7 marca 2018 r. (k. 295), tzn. na pytanie czy i o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda – właśnie w związku z w wejściem w życie uchwały wprowadzającej (...), a zatem na skutek tego jednego czynnika cenotwórczego.

Biegły wyjaśnił też, że spadek wartości nieruchomości nie musi być pochodną ograniczeń technicznych w użytkowaniu nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru, zatem również przy niezmiennym sposobie korzystania z nieruchomości może nastąpić utrata jej wartości, jako następstwo wyłącznie ograniczeń prawnych w wykonywaniu prawa własności, sprowadzających się do konieczności znoszenia zwiększonej ponad wartość normatywną emisji hałasu i reakcji rynku na tą sytuację.

Wbrew sugestii skarżącego, biegły R. D. uwzględnił fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania (a zatem i to, że nieruchomość powoda już wcześniej doświadczała niekorzystnego wpływu hałasu lotniczego) przez, wspomniany już, dobór nieruchomości przyjętych do porównania. Obszar analizy rynku ograniczył bowiem do nieruchomości znajdujących się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska i poza nim, lecz znajdujących się w oddziaływaniu tego lotniska. W celu zbudowania równania regresji wielorakiej wzięto do analizy wszystkie transakcje jakie miały miejsce na badanym terenie (P., J., Ł. i Ł.) znajdujące się w obszarze oddziaływania lotniska. Wyjaśnił zatem, że emisja hałasu przez pozwaną przed wprowadzeniem (...) miała odzwierciedlenie w wielkości t.z.w. współczynnika negatywnego sąsiedztwa. Jednak wielkość tego współczynnika nie została w opinii określona gdyż jego wpływ wyeliminowano poprzez dobór transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru skażonego hałasem lotniczym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metodologia szacowania szkody (według modelu regresji wielorakiej) jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Jak wskazał biegły w opinii podstawowej ogólnym celem regresji wielorakiej jest ilościowe ujęcie związków pomiędzy zmiennymi niezależnymi objaśniającymi a zmienną zależną objaśnianą przez budowę bazy wyjściowej oraz określenie niezależnych kryteriów porównawczych. Równanie regresji wielorakiej określa zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi atrybutami rynkowymi. Występująca we wzorze ujemna wartość współczynnika kierunkowego odnoszącego się do atrybutu rynkowego „położenie na (...)” świadczy o ujemnym wpływie lotniska na uzyskane ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi położonymi w obrębie tego obszaru.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Nie może to jednak stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku

wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej.

Ustawodawca nakazał w art. 129 ust. 4 p.o.s. zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraty wartości nieruchomości w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Termin ten został wydłużony ustawą z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 452) do lat trzech. Nadal jednak takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że szkoda zostanie wyrównana w stosunkowo krótkim terminie.

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

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

Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

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

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

Zatem zarówno zawartość merytoryczna, jak i strona formalna opinii R. D. nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego.

Odrębną kwestią jest, że biegły dokonał wyliczenia szkody w sposób wariantowy, pozostawiając Sądowi wybór co do sposobu zarachowania wysokości odszkodowania. Jest to wynik uwzględnienia, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość znajduje się w trakcie prac inwestycyjnych, a dla takiego stanu nie jest możliwe zastosowanie podejścia porównawczego (ze względu na brak transakcji nieruchomościami podobnymi), ani zastosowanie podejścia dochodowego (ze względu na charakter nieruchomości do wyceny). Stąd biegły w opinii podstawowej zastosował podejście mieszane, które prowadzi do określenia rynkowej wartości nieruchomości metodą pozostałościową, gdzie

szkoda ujęta jest jako różnica wartości nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych (491.305,20 zł) oraz wartości przeciętnych kosztów robót koniecznych do zakończenia procesu inwestycyjnego (168.151,57 zł), z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Przy zastosowaniu tego podejścia szkoda wyliczona przez biegłego wynosi 43.626 zł ($323.153,63 \text{ zł} \times 0,135 = 43.626 \text{ zł}$). Wynikiem domagania się przez powoda, by wyliczenie szkody uwzględniało wartość nieruchomości po zakończeniu procesu inwestycyjnego jest jej alternatywne skalkulowanie w opinii uzupełniającej z dnia 6 listopada 2018 r. na kwotę 66.326 zł ($491.305,20 \text{ zł} \times 0,135 = 66.326 \text{ zł}$).

Jednak ocena, który z tych wariantów znajduje w okolicznościach sprawy uzasadnienie, choć wpływa na ustalenie co do wysokości szkody, należy do prawnej oceny rozstrzygnięcia, wchodząc w zakres stosowania prawa materialnego. Podlega zatem kontroli Sądu odwoławczego z urzędu, niezależnie od podniesionych zarzutów apelacyjnych.

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

Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Przywołane dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.), z czego powodowie wywodzili swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P.-Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

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

W jego ocenie wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o powstaniu uszczerbku w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P.-Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powoda oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) (...) oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie sposób podzielić. Nie można bowiem ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora (...) Przyniesione ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powoda roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło mu objęcie jego 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 powoda jako właściciela nieruchomości. Skoro uchwała ta prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jego prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem (...) 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. Za utrwalony można uznać pogląd, że właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (por.: wyroki Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, Legalis nr 551896; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

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

A zatem mimo, że nieruchomość powoda doświadczała niekorzystnego sąsiedztwa lotniska w aspekcie emisji hałasu, to z chwilą wprowadzenia (...) zaczęła podlegać nowemu ograniczeniu korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., polegającemu na konieczności trwałego znoszenia emisji ponadnormatywnej, które może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy w ten sposób dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

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

Jak trafnie jednak zauważył biegły R. D. w trakcie przesłuchania, zamierzenie inwestycyjne w postaci rozbudowy lotniska spowodowało konieczność wykonania raportu środowiskowego, a więc określenia istniejącego i docelowego poziomu hałasu generowanego przez lotnisko. Stwierdzenie możliwości wystąpienia hałasów ponadnormatywnych dało asumpt do utworzenia (...).

Nie można pomijać, że w ten sposób pozwany uzyskał pewność funkcjonowania, nie narażając się na możliwość, że port lotniczy zostanie zlikwidowany na skutek pozwów mieszkańców doświadczających ponadnormatywnych uciążliwości z żądaniem ich zakazania.

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

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

Natomiast nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach, a zatem w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane.

Podobnie większej wagi nie ma, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwe było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P.-Ł..

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

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

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

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

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

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

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

Zatem roszczenie powoda było co do zasady usprawiedliwione. Natomiast co do wysokości poniesionej przez powoda szkody, Sąd Apelacyjny nie zgodził się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że podstawą jej kalkulacji powinna być wartość nieruchomości obliczona przy założeniu, że budynek mieszkalny powoda został w pełni wykończony.

Powód domagał się kompensaty szkody wynikającej z utraty wartości nieruchomości wskutek jej objęcia obszarem ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. - Ł. w P.. Zatem również zadaniem biegłego było ustalenie o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. wprowadzającej (...) jako zdarzeniem szkodzącym.

Powstanie szkody w majątku powoda datuje się zatem na dzień 28 lutego 2012 r., co oznacza, że kalkulacja bazowej wartości nieruchomości wymaga odwołania się do jej stanu techniczno-prawnego z tej właśnie daty. Nie ma racjonalnego uzasadnienia dla określenia wyjściowej wartości nieruchomości według jej stanu docelowego, który jest stanem hipotetycznym, zatem nie oddającym rzeczywistej wartości nieruchomości, a ostatecznie realnej wartości szkody – w tak oznaczonym momencie przeszłości.

Założenie, że wartość szkody polegająca na utracie wartości nieruchomości jest wypadkową wartości zamierzenia inwestycyjnego, a nie jej rzeczywistej wartości w momencie powstania szkody przeczy elementarnemu ujęciu szkody, bazującemu na wartościach obiektywnie istniejących.

Absurdalny charakter tej metody oddaje przykład, że stopień zaawansowania robót budowlanych może być bliski zerowemu a szkoda skalkulowana zostanie w oparciu o wartość budowli ukończonej w 100 %, w dodatku w wysokim standardzie i przy braku pewności, że inwestycja zostanie kiedykolwiek doprowadzona do stanu projektowanego.

Zatem dla kalkulacji szkody powoda konieczne jest ustalenie jaką wartość miałby realnie jego majątek w dacie 28 lutego 12 r. gdyby nie wprowadzono (...), a jaką uzyskał wskutek znalezienia się w jego granicach.

Dlatego powszechną praktyką stosowaną przez biegłych w podobnych sprawach, dotyczących szkód lotniskowych, jest odnoszenie się przy kalkulacji szkody do stanu nieruchomości w momencie wprowadzenia (...) z pominięciem zmiany standardu, a więc zmniejszenia czy zwiększenia wartości nieruchomości nastających po tym zdarzeniu.

Różnica między tymi przypadkami (nieukończenie nieruchomości a zmiana standardu) polega tylko na tym, że w pierwszym wariancie biegły nie mógł posłużyć się podejściem porównawczym (ze względu na brak transakcji nieruchomości podobnymi), ani zastosować podejścia dochodowego (ze względu na charakter nieruchomości do wyceny), co wymagało od niego zastosowania innej metody, uwzględniającej, że stan i wartość nieruchomości uległy zmianie po wprowadzeniu obszaru. Zastosowana metoda pozostałościowa – opierająca się na wycenie nieruchomości według stanu ukończonego i kosztów doprowadzenia jej do takiego stanu oddaje w ocenie Sądu Apelacyjnego

rzeczywistą szkodę powoda, w przeciwieństwie do kalkulacji opartej na fikcji, że nieruchomości została ukończona, prowadzącej do zasądzenia odszkodowania przekraczającego wartość uszczerbku majątkowego powoda.

Przypadek w sprawie analizowany nie jest zbieżny z sytuacją, o której rozstrzygnięto w sprawie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu o sygn. akt I ACa 85/18, gdzie w dacie wprowadzenia obszaru budynek również był w trakcie budowy, a mimo to bazową wartość nieruchomości określono według stanu aktualnego budynku (to jest ukończonego). Przypadki te różnicują dwie istotne okoliczności. W sprawie wcześniejszej, na dzień wejścia w życie Uchwały z dnia 30 stycznia 2012 r. budynek był już w zaawansowanej budowie, a w dacie szacowania szkody był już wykończony, tymczasem w sprawie badanej, budynek w chwili objęcia go (...) był dopiero w stanie surowym niezamkniętym i nawet w dacie wyceny nie był jeszcze ukończony.

Ostatecznie zatem uznać należało, że prawidłowo skalkulowana szkoda związana ze spadkiem wartości nieruchomości powoda to wartość 43.626 zł ($323.153,63 \text{ zł} \times 0,135 = 43.626 \text{ zł}$). Razem z odszkodowaniem z tytułu kosztów rewitalizacyjnych (50.657,43 zł) na rzecz powoda należało zatem zasądzić 94.283,43 zł.

Za uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut co do naruszenia art. 481 § 1 k.c.

Roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co w świetle art. 455 k.c. pozwala na powiązanie jego wymagalności z upływem terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia w wezwaniu do zapłaty. Jednak pismo przedsądowe z dnia 9 lutego 2014 r., w którym powód sformułował wobec pozwanego żądanie zapłaty odszkodowania nie mogło być traktowane jako wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c., skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia po upływie określonego w nim terminu. Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi bowiem zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe, według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania, tak co do zasady, jak i wysokości. Tylko w takim przypadku można mu przypisać opóźnienie w wywiązaniu się z zobowiązania. Tymczasem w wezwaniu, jak i w pozwie powód ograniczył się do postawienia dowolnej w tamtym czasie (bo niczym nie podpartej) tezy, że poniósł szkodę i przedstawił swobodnie wybranej kwoty rzekomej szkody. Powód nie załączył do pozwu ani do przedmiotowego wezwania żadnego materiału weryfikacyjnego (np. prywatnej ekspertyzy dotyczącej wartości nieruchomości). Pozwany nie miał zatem możliwości dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonego mu w wezwaniu do zapłaty roszczenia. Sam powód zresztą, domagając się na drodze sądowej kwoty diametralnie mniejszej niż w wezwaniu przedsądowym (30.000 z żądanych wcześniej 200.000 zł) zaprzeczył rzetelnemu charakterowi pierwotnej kalkulacji.

W tej sytuacji pierwszymi miarodajnymi danymi, pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody były wyliczenia zawarte w opinii biegłego R. D. (co do spadku wartości nieruchomości) oraz opinii łącznej Z. B. z dnia 11 stycznia 18 i W. P. z dnia 2 stycznia 2018 r. (co do nakładów akustycznych). Kluczowe dla określenia początkowej daty naliczenia odsetek od pierwotnej wartości roszczenia będą więc daty doręczenia tych opinii pozwanemu (dla kwoty 10.000 zł dzień 23 lutego 2018 r. a dla kwoty 20.000 zł dzień 24 września 2018 r.). Doliczając okres 7 dni na realizację zobowiązania, Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu roszczenia powoda odpowiednio od dnia 3 marca 2018 r. i 2 października 2018 r.

Natomiast co do kwoty o którą powód rozszerzył żądanie w piśmie z dnia 27 listopada 2018 r. (64.283,43 zł), dla ustalenia wymagalności roszczenia znaczenia ma data doręczenia tego pisma pozwanemu. Ponieważ brak w aktach sprawy dowodu doręczenia pisma adresatowi, za moment taki należy uznać najpóźniej dzień sporządzenia przez pozwanego repliki na rozszerzenie powództwa, to jest 17 grudnia 2018 r.

Bezprzedmiotowy stał się zatem zarzut przedawnienia roszczenia co do odsetek od kwoty o którą rozszerzono powództwo - który dotyczył odsetek za okres wcześniejszy od ostatecznie zasądzonych (poprzedzający 8 lipca 2015 r.).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w pkt 1 kwotę 115.321,43 zł obniżył do kwoty 94.283,43 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia

3 marca 2018 r. od kwoty 10.000 zł, od dnia 2 października 2018 r. od kwoty 20.000 zł i od dnia 17 grudnia 2018 r. od kwoty 64.283,43 zł do dnia zapłaty, z pozostałym zakresie powództwo oddalając.

Korekty wymagało też rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, z uwzględnieniem że powód wygrał ostatecznie spór w 80 % i z zastosowaniem reguły stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu z art. 100 k.p.c. Zatem powodowi należał się zwrot od pozwanego 80 % poniesionych przez niego na tym etapie procesu kosztów to jest 9.693,60 zł z łącznej wartości 12.117 zł, na którą składają się: opłata od pozwu w wysokości 1.500 zł, zaliczki na opinie biegłych w sumie 7.000 zł i koszty zastępstwa procesowego wynoszące wraz z opłatą od pełnomocnictwa 3.617 zł. Z kolei pozwanemu powód winien zwrócić 20 % jego łącznych kosztów, to jest 783,40 zł z sumy 3.917 zł, na którą składają się: koszty zastępstwa wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 3.617 zł i zaliczka na opinię biegłego w wysokości 300 zł. Wynikiem wzajemnej kompensaty tych należności było obciążenie pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kwoty 8.910,20 zł.

Także stosowanie do wyniku sporu nieuiszczonymi kosztami sądowymi w łącznej sumie 7.712,14 zł (opłata od rozszerzonej części powództwa w kwocie 4.267 zł i brakujące koszty biegłego w wysokości 3.445,14 zł) obciążono pozwanego w 80% (to jest w zakresie kwoty 6.169,72 zł) i powoda w 20 % (to jest w zakresie kwoty 1.542,43 zł), stosując art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 u.k.s.c.

Dalej idącą apelację oddalono – z mocy art. 385 k.p.c.

Stosunkowemu rozdzieleniu w tej samej proporcji podlegały również koszty postępowania apelacyjnego. Zatem powodowi należał się zwrot od pozwanego 80 % poniesionych przez niego w tej instancji kosztów zastępstwa procesowego, to jest 3.240 zł z kwoty 4.050 zł, a pozwanemu 20 % z kwoty 9.817 zł (opłata od apelacji w kwocie 5.767 zł i wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące 4.050 zł), to jest suma 1.963,40 zł. Jako rozliczenie tych należności zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.276,60 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), a w postępowaniu apelacyjnym w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia według stanu obowiązującego na dzień wniesienia apelacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 t.j.).

Jerzy Geisler Marek Górecki Jacek Nowicki