

Sygn. akt *I ACa 185/20*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Wysocki

Sędziowie: Bogusława Żuber

M. T.

Protokolant: st.sekr.sąd. Katarzyna Surazyńska

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 grudnia 2019 r. sygn. akt XVIII C 1565/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1., w części orzekającej o odsetkach, w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda odsetki ustawowe, a poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie:

- od kwoty 43.924 zł za okres od dnia 24 grudnia 2015 r. do dnia 3 maja 2018 r.,

- od kwoty 45.924 zł za okres od dnia 4 maja 2018 r. do dnia 4 września 2018 r.,

- od kwoty 87.578,77 zł za okres od dnia 5 września 2018 r. do dnia 14 listopada 2019r.,

- od kwoty 89.569,77 zł za okres od dnia 15 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,

a w pozostałym zakresie roszczenia o zasądzenie odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie oddala;

II. w pozostałej części apelację oddala;

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

Bogusława Żuber Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

# UZASADNIENIE

**Powód Z. K.** wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) sp. z o.o. w P.** 89 569,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 17 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, a także o ustalenie, że pozwany ponosi odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości, a pozostające w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Poza tym domagał się zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według podwójnej stawki.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrotu kosztów postępowania.

**Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda 89.569,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 października 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2); kosztami postępowania obciążył pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu, że wynagrodzenie pełnomocnika powoda winno być obliczone według pojedynczej stawki opłaty za czynności radcy prawnego (pkt 3).**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F., a w 2003 r. do K./B., W., M., L.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia z miastami w Europie. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S.. 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacji lotniczych, a w 2008 r. – 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odbyło się 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

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

użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W 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  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  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 lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodziennym, w zabudowie bliźniaczej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym, w P. przy ul. (...). Budynek wybudowany został w latach 70-tych XX w., w technologii tradycyjnej. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi  $93 \text{ m}^2$ . Nieruchomość składa się z gruntów o łącznej powierzchni  $569 \text{ m}^2$ , oznaczonych w ewidencji jako obręb P., działki nr (...).

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

Sejmik Województwa (...) uchwałą z 30 stycznia 2012 r. wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku mieszkania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, ww. nieruchomość składała się z działek o kształcie zbliżonym do prostokąta, ogrodzonych od frontu elementami stalowymi na słupkach stalowych i podmurówce betonowej, w pozostałej części ogrodzonych siatką stalową i panelami stalowymi. Teren przy budynku został przeciętnie zagospodarowany: częściowo utwardzony betonem, porośnięty trawą, drzewami i krzewami ozdobnymi i owocowymi. Nieruchomość

ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Budynek mieszkalny posiada instalacje wymienione powyżej oraz ogrzewanie centralne z pieca na paliwo stałe i piec na gaz oraz wentylację grawitacyjną. W salonie znajduje się kominek.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość powoda według stanu na 28 lutego 2012 r. obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego w obrębie ul. (...) w P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z 28 listopada 1995 r., teren na którym położona jest nieruchomość oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od strony ul. (...) jako teren przeznaczony pod drobne usługi rzemieślnicze nieuciążliwe.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

Równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 63,2$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 57,7$  dB został ustalony dla wymagań normy PN-B- (...) -03:1999 i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 92,4 dB, dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych wyznaczonej dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy 2015 r. zgodnie z p. 8.2 czyli dla 69,8 operacji lotniczych dla pory dnia i 9,7 operacji dla pory nocy. Długookresowy równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eq,zew,D} = 65,6$  dB oraz dla nocy  $LA_{eq,zew,N} = 58,6$  dB został ustalony dla wymagań normy PN-B- (...) -03:2015 i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 92,4 dB; dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych dla sytuacji po wprowadzeniu (...) stan na rok 2034, czyli dla 120 operacji lotniczych dla pory dziennej i 12 operacji lotniczych dla pory nocnej.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie wewnętrznej wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu o 45 915 zł.

W normie PN-B- (...) -03:1999 miarodajny poziom hałasu określony został przez wartość maksymalnego poziomu dźwięku dla pory dnia i wynosi 70 dB. W normie PN-B- (...) -03:2015-10 miarodajny poziom hałasu dla stanu na 2034 r. będzie określony przez wartość poziomu maksymalnego dla pory nocy i wyniesie 88 dB.

W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powoda w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska, na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku powoda wymienić należy stolarkę okienną na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać instalację wentylacyjną, a także przeprowadzić związane z tym roboty wykonawcze i wykończeniowe.

Uwzględniając powyższe, koszt nakładów niezbędnych do dostosowania budynku mieszkalnego powoda do norm izolacyjności akustycznej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wynosi 43 654,77 zł (w tym VAT).

Pismem z 10 sierpnia 2012 r. powód wezwał pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty 400.000 zł, w tym 300.000 zł za obniżenie wartości nieruchomości oraz 100.000 zł za konieczne nakłady na zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego. Termin zapłaty został wyznaczony do 16 sierpnia 2012 r. Pozwana odebrała pismo 14 sierpnia 2012 r.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej „p.o.ś”) z roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego

ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr (...)Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Powód w piśmie z dnia 10 sierpnia 2012 r. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz nakłady konieczne na rewitalizację akustyczną nieruchomości, dochował więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Zgodnie z art.129 ust 1 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. 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 art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym 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) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem sądu, w sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda wynosi 45.915 zł. Zdaniem sądu kwota ta stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem nieruchomości powoda w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek

znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr (...) Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. Utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12 października 2001 r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. 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 (por. wyrok SA w Poznaniu z 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda 45.915 zł jako odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 136 § 3 wyżej powołanej ustawy - „w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 par. 2 (czyli szkodą będącą w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości związanymi z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania), są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie” .

Budynek mieszkaniowy wymaga ochrony akustycznej, przed hałasem, na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.). Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 2 tego aktu jedną z uciążliwości, przed którą należy chronić budynki przeznaczone na pobyt ludzi jest hałas, a zgodnie z § 323 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia budynki mieszkalne należy chronić przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku.

Zgodnie z § 325 ust. 1 budynki mieszkalne (...) należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Poziom hałasu reguluje Polska Norma (§ 326 ust. 1), a przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz elementy budowlane powinny mieć określoną w Polskiej Normie izolacyjność akustyczną (§ 326 ust.2).

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., 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 ww. 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.

W świetle powyższego należało wskazać, że bezpośrednim uszczerbkiem powoda związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jego budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W ocenie sądu, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynku pomimo faktu, że powód takich kosztów jeszcze nie poniósł. Wykładnia językowa art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania z art. 129 ust. 2 tejże ustawy.

Szkoda powoda polegająca na konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. tj. 28 lutego 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. Po tym dniu budynek mieszkalny powoda nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót przygotowawczych i wykończeniowych.

W związku z usytuowaniem budynku powoda w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska, na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku wymienić należy stolarkę okienną na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać dodatkowe obudowy przegród zewnętrznych podnoszących izolacyjność akustyczną.

Budynek mieszkalny powoda spełniał wymogi Polskiej Normy PN-B- (...) -3:1999 z zakresu izolacyjności akustycznej.

Ze względu na to, że po wymianie okien zostaną zmienione warunki wentylacji pomieszczeń należy z kolei dostosować pomieszczenia do spełnienia wymogów zapisanych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Wentylacja grawitacyjna działa poprawnie przy występowaniu różnicy pomiędzy temperaturą pomieszczenia a temperaturą zewnętrzną oraz przy różnicy ciśnień zależnej od siły wiatru, wilgotności powietrza itp. Okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych posiadają deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia (nie można stosować nawietrzaków okiennych lub pozostawiać okna z tzw. rozszczelnieniem). Jak wynika z opinii biegłych, nie jest możliwe również otwieranie okien w okresach podwyższonych temperatur kiedy zupełnie nie działa wentylacja grawitacyjna. Ze względu na to, należy w tym budynku zastosować wentylację mechaniczną – zapewnić wentylację pomieszczeń poprzez zastosowanie nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń „brudnych” (kuchnia, łazienka, w.c.), czyli zastosować wentylację nawiewno-wywiewną zrównoważoną z możliwością sterowania wielkości strumieni powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem.

Zapewnienie wymiany powietrza w pomieszczeniach wynika z normy PN-83/B- (...):2000 (Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania). Jak wynika z opinii biegłych wentylacja pomieszczeń nawiewno-wywiewna zrównoważona zapewniona będzie dzięki zastosowaniu centrali wentylacyjnej zabudowanej w pomieszczeniu piwnicznym bądź garażowym oraz przewodom wentylacyjnym poprowadzonym w pomieszczeniach pod sufitem w obudowanych i izolowanych kanałach z płyt gipsowo kartonowych. Do pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) poprowadzone będą przewody wyciągowe, a do pokoi przewody nawiewne. Na przewodach przy centrali zastosowane będą tłumiki akustyczne, a przy anemostatach skrzynki rozprężne. Strumień wymiany powietrza dla wywiewu wynosi  $150\text{m}^3/\text{h}$  - jest to normowy strumień wymiany powietrza w ciągu jednej godziny. Przyjęta centrala wentylacyjna o wydajności  $300\text{m}^3/\text{h}$  zapewnia powyższe strumienie wymiany wraz z możliwością wymaganego chwilowego zwiększenia wydajności. Zastosowanie centrali wentylacyjnej spowoduje wzrost kosztów utrzymania związany z poborem energii elektrycznej przez wentylatory oraz koszty przeglądów i konserwacji. Koszty te można zniwelować w znacznym stopniu poprzez zastosowanie w centrali nawiewno-wyciągowej wymiennika ciepła (rekuperatora) i odzysk ciepła z powietrza wydalanego na zewnątrz budynku.

Wartość nakładów robót remontowo – budowlanych biegły z zakresu budownictwa określił za pomocą podejścia kosztowego, metodą odtworzeniową. Wartość tych robót, stawkę robocizny, narzutu kosztów pośrednich, zysku i kosztów zaopatrzenia oraz ceny okien o podwyższonej izolacyjności biegły przyjął w oparciu o biuletyny, katalogi i wywiady przeprowadzone w firmach produkujących okna.

Łączna wartość tych nakładów to 43.654,77 zł (z 8% podatkiem VAT) i tę sumę należało powodowi zasądzić.

Bez znaczenia było, że powód nabył zabudowaną nieruchomość 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. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powoda.

Bez znaczenia było to, że na Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Nie ma przecież podstaw do czynienia zarzutu właścicielom nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego R. D. (1) zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Sąsiedztwo lotniska na co dzień jest uciążliwością.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od 89 569,77 zł sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wynika to z treści art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin

spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powód domagał się zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od 17 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, ponieważ w wezwaniu do zapłaty z 10 sierpnia 2012 r. termin zapłaty określił na 16 sierpnia 2012 r.

„Niezwłocznie po wezwaniu” oznacza, że świadczenie należy spełnić bez zbędnej zwłoki, a to zależy od rodzaju zobowiązania. W niniejszej sprawie pozwany – zakładając jego właściwe przygotowanie do wypełnienia ciężących na nim obowiązków ustawowych wynikających z konieczności zadośćuczynienia roszczeniom właścicieli nieruchomości położonych w strefie – powinien spełnić swoje zobowiązanie po jego weryfikacji pod kątem położenia nieruchomości, osoby uprawnionej do odszkodowania, rodzaju budynku i jego właściwości akustycznych w terminie najpóźniej do końca września 2012 r. Stąd odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania zasądzono od 1 października 2012 r. W pozostałym zakresie żądanie odsetek oddalono.

W ocenie Sądu, powód nie posiada interesu prawnego z art. 189 k.p.c. do żądania ustalenia, że pozwany ponosić będzie odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości, a związane z koniecznością dostosowania budynku mieszkalnego do wymagań technicznych określonych w uchwale nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Skoro sąd przyznał stronie powodowej świadczenie obejmujące odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, to w konsekwencji nie ma ona interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia o ustalenie. Zatem powód nie wykazał interesu prawnego, o którym mowa w ww. art. 189 k.p.c., a tym samym powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

**Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części tj. co do pkt 1 i 3.** Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( dalej jako „p.o.ś.”), poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powoda w sposób określony w regulacji 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, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powoda;
- 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, że aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;
- art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała;
- 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 postacie tej samej szkody;

- 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 o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego od powoda wezwania do zapłaty;
- art. 118 k.c. (w dotychczasowej i znowelizowanej treści) w zw. z art. 5 ustawy z dnia 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;
- 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 przez powoda, pomimo że powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłego;
- 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 (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r., WOO-II.4230.1.2011.JS. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej tym dokumentom;
- 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.), 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 zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego R. D. (1), a wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;
- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;
- 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 przedstawionej w sprawie opinii biegłego oraz pominięcie wniosku dowodowego zmierzającego do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

- art. 327<sup>1</sup> § 1 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 nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego,
- art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez niedostateczne wyjaśnienie przyczyn, ze względu na które sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przedstawienie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych,
- art. 193 w zw. z art. 192 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że w zakresie roszczenia objętego rozszerzeniem powództwa skutki, jakie wynikają ze złożenia pozwu, następują z chwilą złożenia pierwotnego pozwu w sprawie, a nie z chwilą rozszerzenia powództwa;
- art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. z zw. art. 193 w zw. z art. 192 k.p.c. oraz w zw. żart. 118 k.c. (w brzmieniu dotychczasowym i znowelizowanym) w zw. z art. 5 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd zaniechał zastosowania powyższych przepisów.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto pozwany na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 14 listopada 2019 r. o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości i w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości na wskazane okoliczności; ewentualnie o przedstawienie opinii biegłego R. D. (1) (opinii co do spadku wartości oraz operatów szacunkowych) pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n.; na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. o dopuszczenie dowodu z dokumentu: „Ekspertyza dotycząca rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...)” przygotowanego przez zespół biegłych M. A., K. S. (1) oraz A. Z.. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części 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 pozwanego w całości;** oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji; zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelację należało uznać za częściowo uzasadnioną w zakresie zaskarżenia rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych za opóźnienie.

Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczania wymagalności roszczeń tzw. bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze, wyznacza treść przepisu art. 455 kc.

Co do zasady zatem odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody.

W przypadku, gdy odszkodowanie ma nastąpić w formie pieniężnej, od tej chwili wierzyciel ma prawo żądania zapłaty na swoją rzecz odsetek za opóźnienie na podstawie przepisu art. 481 kc, pod warunkiem, że w wezwaniu o zapłatę skonkretyzował także swoje roszczenie co do wysokości.

Reguła ta nie może jednak być stosowana w sposób mechaniczny, nieracjonalny i sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości.

Przyjąć należy, że przedmiotowe wezwanie, o jakim mowa w art. 455 kc, może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody, w określonej w wezwaniu wysokości, oraz że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powoda w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 10 sierpnia 2012 r.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powoda oraz do konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną, i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi odpowiednio 300.000 zł oraz 100.000 zł, które to wartości pozostawały w rażącej dysproporcji do wielkości rzeczywiście, ustalonej w toku procesu, szkody.

W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby prawdopodobnymi takie twierdzenia.

Nie podano w szczególności jakichkolwiek danych i obliczeń, które żądanie zapłaty czyniłyby prawdopodobnym.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania (oou) nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości wszystkich położonych na terenie obszaru nieruchomości oraz że wszystkie położone na tym terenie budynki mieszkalne będą wymagać nakładów na ochronę akustyczną.

Stwierdzenie tego wymaga zwykle, tak jak w realiach rozpoznawanej sprawy, przeprowadzenia, czasami długotrwałych, badań specjalistycznych, zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość.

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu o wydane w sprawie opinie biegłego R. D. (1) (z dziedziny wyceny nieruchomości) a następnie biegłych z dziedziny akustyki i budownictwa (opinia łączna W. P. oraz Z. B.).

Z kolei biegły R. D. swoje wnioski co do wpływu wprowadzenia oou na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od lutego 2012r. do lipca 2014r.(załącznik do opinii k. 310 - 312), a więc zaistniałych w znacznym zakresie już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody).

Z kolei wyliczając aktualną wartość nieruchomości na podstawie metody porównawczej biegły ten wykorzystał dla porównań wyłącznie transakcje z lat 2014 - 2015 (tabela k. 301).

Dodać należy, że także wartość nieruchomości i, w konsekwencji, równowartość spadku jej wartości, biegły ustalił na dzień sporządzania opinii.

Także biegły Z. B. równowartość kosztów niezbędnych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego ustalił według cen bieżących, aktualnych na datę opiniowania.

Zatem jako miarodajne daty, w których można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu w stosunku do zaspokojenia poszczególnych roszczeń, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należy uznać upływ siedmiu dni od doręczenia mu w/w opinii, zawierających ostateczne wyliczenie szkody, a co nastąpiło, w

stosunku do opinii R. D. w dniu 16 grudnia 2015 r. (k. 320) oraz w dniu 16 kwietnia 2019 r. (k. 791), a w stosunku do opinii łącznej akustyczno – budowlanej w dniu 26 kwietnia 2018 r. (k. 647)

Tygodniowy termin należy bowiem przyjąć za wystarczający dla dokonania przez dłużnika rzetelnej analizy zasadności roszczenia.

Oczywiście dotyczy to tylko tych roszczeń, które w wymienionych datach były przedmiotem roszczeń pozwu, co do roszczeń wynikających z rozszerzenia powództwa stan opóźnienia powstał bowiem dopiero od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu pism zawierających stosowne żądania w tym zakresie.

Co do kwoty 43.924 zł (spadek wartości nieruchomości ustalony w opinii zasadniczej) odsetki, a następnie odsetki ustawowe za opóźnienie należą się zatem powodowi od dnia 24 grudnia 2015 r., od kwoty 2.000 zł (pierwotna dochodzona pozwem kwota odszkodowania z tytułu nakładów akustycznych) od dnia 4 maja 2018 r., od kwoty 87.578,77 zł (pierwsze rozszerzenie powództwa) od dnia 5 września 2018 r. oraz od kwoty 89.569,77 zł (ostateczne rozszerzenie powództwa) od dnia 24 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty.

Ponieważ zmiana ta dotyczy jedynie należności ubocznych, nie wpływa ona na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym natomiast zakresie apelacja okazała się bezzasadna.

Z uwagi na rozbudowaną i rozdrobnioną formułę przedstawiania zarzutów apelacyjnych zostaną one rozważone w sposób syntetyczny.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego materiału dowodowego, którego ocena, przedstawiona w pisemnych motywach wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Nie zostały one skutecznie podważone w apelacji, w ramach podnoszonych tam zarzutów o charakterze procesowym.

Ich analiza pozwala przy tym na przyjęcie, że część z nich w ogóle nie dotyczy konkretnych ustaleń sądu, ale kwestionuje poprawność przeprowadzonego przez sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, co dotyczy przede wszystkim podważania istnienia normalnego związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „oou”) a spadkiem wartości nieruchomości.

Koncentrują się one w zasadzie wyłącznie na podważaniu mocy i wiarygodności wydanej w sprawie opinii biegłego z dziedziny (...). (...) (opinia łączna biegłych W. P. oraz Z. B. nie jest w apelacji kontestowana).

Zasadnicze zarzuty środka zaskarżenia koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D. (1).

Tymczasem opinie te są czytelne, w sposób przejrzysty przedstawiając przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje.

Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego obszernie, wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opiniach uzupełniających oraz w trakcie składania przez biegłego zeznań na rozprawach w dniach 20 września 2016 r. oraz 14 listopada 2019 r.

Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji.

Wymaga podkreślenia, że biegły R. D. jest bardzo doświadczonym specjalistą w zakresie badań związków między wprowadzaniem obszarów ograniczonego użytkowania dla terenów oddziaływania portów lotniczych, autorem kilku tysięcy opinii oraz artykułów w tym przedmiocie a także twórcą i prekursorem oryginalnej metodologii służącej ustalaniu relacji między wprowadzeniem o.o.u. a poziomem cen nieruchomości.

Sąd I instancji dokonał w pisemnych motywach wyroku przekonującej oceny omawianego dowodu, co nakazuje podzielić wyrażony tam pogląd, że opinia ta stanowi pełnowartościowy dowód, wystarczający do poczynienia istotnych dla sprawy ustaleń, wymagających wiedzy specjalnej.

Argumentację w tym przedmiocie sąd odwoławczy przyjmuje za własną, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Z kolei nie miały istotnego waloru dowodowego opracowania K. S. oraz A. B. - F., dołączone do pisma pozwanego z dnia 22 grudnia 2015r.

Mają one charakter ogólny i w żaden sposób nie mogą dyskwalifikować opinii biegłego (...), w tym przyjętej w niej metodologii, służącej ocenie wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na rynek sąsiadujących z nim nieruchomości.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia o.o.u. na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji.

Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym wykorzystaniu modelu statystycznego regresji przedstawionego przez biegłego (...), oraz przy pomocniczym wykorzystaniu analiz wynikających z badania wpływu funkcjonowania innych lotnisk na rynki nieruchomości.

W tej sytuacji nie było podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego.

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, LEX nr 141384).

Słusznie w tej sytuacji sąd I instancji nie skorzystał także z możliwości poddania oceny opinii biegłego organizacji zawodowej rzeczoznawców na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prawidłowości takiej oceny nie zmienia treść opinii dołączonych przez pozwanego do pisma procesowego z dnia 14 kwietnia 2021 r.

Opinie te dotyczą rzekomych konkretnych uchybień, w tym formalnych, jakich miał się dopuścić biegły w innych sprawach, co nie ma przełożenia na stan faktyczny rozpoznawanego sporu.

Nie została w nich podważona przede wszystkim poprawność przyjętej przez biegłego metody ekonometrycznej dla ustalenia poziomu spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu o.o.u., jakkolwiek nie można wykluczyć możliwości zastosowania w tym względzie innych metodologii.

Poza sporem jest jednak, co wynika wprost z w/w opinii, że jak dotychczas nie wypracowano w tym zakresie jednolitego, obowiązującego wszystkich rzeczoznawców standardu.

Wbrew zarzutom apelacji sąd I instancji nie odmówił też mocy dowodowej opinii środowiskowej (...) w P. z dnia 28 lutego 2011 r.

Przeciwnie, powołał ten dokument jako podstawę istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych (por. str. 3 pisemnego uzasadnienia wyroku).

Natomiast Sąd Apelacyjny pominął dołączony do apelacji dowód w postaci „Ekspertyzy dotyczącej rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...)” jako ewidentnie spóźniony z punktu widzenia przepisu art. 381 kpc.

Dokument ten powstał na początku września 2019 r., a więc z powodzeniem mógł i powinien być złożony jako materiał dowodowy przed zamknięciem rozprawy, co nastąpiło w dniu 14 listopada 2019 r.

Nie doszło także do naruszenia przez sąd I instancji wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego, w tym w szczególności art. 129 ust. 2, art. 135 ust. 1 i 3 oraz art. 136 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska, a także art. 361 § 2 kc.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, że wartość nieruchomości powoda po wprowadzeniu oou spadła o 12% w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Z kolei nie może budzić wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powodów a wprowadzeniem oou.

Przeciwno takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomość położona była na obszarze dotkniętym hałasem.

Oczywiście, mogło to samo w sobie obniżać relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie, co zresztą biegły (...) uwzględnił w swojej opinii.

Jednak z chwilą wprowadzenia oou powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 poś, polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. w spr. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r w spr. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r w spr. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku (w tym dotyczących wpływu na ceny nieruchomości oou wprowadzonego dla lotniska wojskowego P. K., przedstawionych w opinii biegłego (...)) za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie oou po jego wprowadzeniu.

Natomiast, wbrew wywodom apelującego, nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach.

Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów.

Natomiast decydujące 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 charakterystykę rynku nieruchomości objętych zabudową jednorodzinną, który, co do zasady, jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywistym 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.

Apelujący przy tym bezzasadnie akcentuje ograniczenie negatywnego oddziaływania lotniska w porze nocnej (w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia oou), bagatelizując znaczne zwiększenie planowanej intensywności lotów

w porze dziennej. Tymczasem atrakcyjność posiadania domu jednorodzinnego wiąże się w znacznym stopniu z możliwością korzystania z niego, a także z działki gruntu, w ciągu dnia, a nie tylko przebywania wewnątrz budynku w porze nocnej.

Dodać należy, że prawidłowość przedstawionej wyżej argumentacji, przyjmowanej konsekwentnie w szeregu rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu spraw z powództw przeciwko (...) sp. z o.o. w P., a związanych z roszczeniami wynikającymi z wprowadzenia oou, została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych na skutek rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego (por. np. wyrok z dnia 24 listopada 2016r. w spr. II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

Jeżeli natomiast chodzi o rozstrzygnięcie dotyczące nakładów niezbędnych na ochronę akustyczną należącego do powoda budynku mieszkalnego, to przede wszystkim skarżący nie ma racji, zarzucając, że poprzez zasądzenie na rzecz powoda dwóch odrębnych odszkodowań, z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz z tytułu koniecznych nakładów „akustycznych”, doszło do podwójnego zaspokojenia tej samej szkody.

Do tego rodzaju zjawiska wzajemnego „pochłaniania się” szkód, nazywanego przez pozwanego „rekurencją”, 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 zostałaaby poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem oou.

W realiach rozpoznawanej sprawy sytuacja taka nie miała miejsca, co oznacza, że obie badane szkody nie są ze sobą związane zjawiskiem rzekomego wzajemnego pochłaniania czy kompensacji (zob. też uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013r. w sprawie II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014 r., poz. 47).

Wreszcie, nie sposób podzielić tej części wywodów apelacji, w której skarżący twierdzi, iż roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydatków na rewitalizację akustyczną budynku stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wykazania ich rzeczywistego poniesienia.

Przesądzono już w judykaturze, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych o.o.u. nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie II CSK 254/12, LEX nr 1294477).

Uzupełniając argumentację podnoszoną już w orzecznictwie należy dodać, że w innym przypadku mogłoby dojść do niedopuszczalnego, z przyczyn zarówno aksjologicznych, jak i społecznych, stanu, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności, i to w sytuacji, gdy jednocześnie standardy środowiskowe w tym zakresie zostają obniżone aktem władzy publicznej.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej norm prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

O należnych powodowi kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt III wyroku) na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265.).

Bogusława Żuber Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski