

**Sygn. akt I ACa 36/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Paweł Rygiel (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Jerzy Bess</b> <b>SSO del. Wojciech Żukowski</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **P. M.**

przeciwko (...) **Portowi Lotniczemu (...)sp. z o.o. w B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 marca 2017 r. sygn. akt I C 1232/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. zasądza od strony pozwanej (...) Portu Lotniczego (...)sp. z o.o. w B. na rzecz powoda P. M. kwotę 30 686 zł (trzydzieści tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;**

**II. w pozostałej części powództwo oddala;**

**III. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1662,12 zł (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa złote 12/100) tytułem kosztów procesu;**

**IV. nakazuje ściągnąć od powoda, z zasądzonych w punkcie I roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 9 005,51 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych;**

**V. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6 238,36 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych.”;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 135 zł (pięć tysięcy sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Paweł Rygiel SSO (del.) Wojciech Żukowski

sygn. akt I ACa 36/18

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 września 2018 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, którym powód P. M. domagał się zasądzenia od (...) Portu Lotniczego(...)Spółki z o.o. w B. kwoty 95.078 zł z odsetkami, z tytułu szkody spowodowanej utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K..

Sąd I instancji ustalił, że powód jest współwłaścicielem, na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K.. Przedmiotowy lokal powód nabył w dniu 30 kwietnia 2010 r.

W dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...), która weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., zarządzanego przez pozwaną spółkę. Zgodnie z treścią uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów, a to: 1) w strefie (...) – zakaz lokalizowania i budowy a) nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, szpitali, domów opieki społecznej, oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem, b) zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne; 2) w strefie(...)- zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; 3) w strefie (...) – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – działających w porze nocnej. Natomiast § (...) uchwały stanowi, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi.

Nieruchomość, na której znajduje się lokal powoda, objęta jest strefą (...) ograniczonego użytkowania.

Następnie Sąd Okręgowy poczynił ustalenia, z których wynika, że lokal mieszkalny powoda nie wymaga żadnych robót budowlanych i spełnia wymagania normowe w zakresie tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem. Nadto, odwołując się do opinii biegłego M. P. Sąd wskazał, że wprowadzenie spornego obszaru ograniczonego użytkowania nie ma wpływu na wartość lokalu powoda, w szczególności lokal ten ma niższą wartość rynkową od innych, podobnych lokali położonych poza strefą.

Wreszcie Sąd I instancji ustalił, że w dniu 11 lipca 2011 r. powód złożył do Sądu Rejonowego dla(...)w K. wnioszek o zawezwanie strony pozwanej do próby ugodowej, domagając się zapłaty kwoty 95.078 zł tytułem zmniejszenia wartości jego nieruchomości lokalowej oraz tytułem kosztów koniecznych do poniesienia w celu wypełnienia wymagań technicznych lokalu określonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał zgłoszone roszczenie za bezzasadne.

Sąd wskazał, że roszczenia związane z ograniczeniem użytkowania nieruchomości regulują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednol. Dz.U. z 2017r., poz. 519). Zgodnie z art. 129 ust. 2 i 4 tej ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania

za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z roszczeniem tym można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W świetle tej regulacji Sąd ocenił, iż powód zachował termin dla zgłoszenia roszczenia, kierując przed jego upływem do Sądu Rejonowego wniosek o zawezwanie do próby ugodowej.

Pomimo tego roszczenie nie jest zasadne. Po pierwsze – w ocenie Sądu I instancji – powód nie może domagać się odszkodowania, skoro nabył lokal mieszkalny już po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Po drugie, z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powód nie poniósł szkody, skoro wartość jego lokalu nie uległa obniżeniu na skutek utworzenia strefy, jak też nie zachodzi potrzeba poniesienia przez powoda nakładów na lokal na poprawę klimatu akustycznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia, w części oddalającej powództwo co do kwoty 30.868 zł z odsetkami, apelację wniósł powód, zarzucając:

- naruszenie art. 129 ust.2 ustawy prawo ochrony środowiska poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że dla możliwości dochodzenia roszczenia niezbędne jest byciem właścicielem nieruchomości w chwili wejścia w życie uchwały o ustanowieniu Obszaru Ograniczonego Użytkowania;

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów, w tym dowodu z odpisu księgi wieczystej nr (...) i (...), skutkujące błędnym przyjęciem, że do nabycia nieruchomości lokalowej powoda doszło dnia 30 kwietnia 2010 r., gdy tymczasem nabycie to nastąpiło w wyniku zawarcia umowy realizacyjnej z dnia 12 lutego 2008 t.;

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów, a to dowodu z opinii biegłych ds. szacowania spadku wartości nieruchomości przeprowadzonych w innych sprawach tego samego rodzaju.

Na wypadek nie podzielenia w/w argumentacji apelujący zarzucił:

- naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową subsumcję ustalonego stanu faktycznego pod właściwą normę prawa materialnego, stanowiącą podstawę prawną dla roszczenia odszkodowawczego przysługującego powodowi;

- naruszenie art. 435 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy stan faktyczny wskazywał na poniesienie przez powoda szkody spowodowanej działalnością przedsiębiorstwa napędzanego siłami przyrody.

Wreszcie powód zarzucił naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 102 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku motywów nieuwzględnienia wniosku powoda o nieobciążenie go kosztami procesu.

W uwzględnieniu podniesionych zarzutów powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty 30.686 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że aktualnie apelujący kwestionuje rozstrzygnięcie jedynie w tym zakresie, w jakim dotyczy powództwa o zapłatę odszkodowania związanego z jedną postacią szkody tj. obniżeniem wartości

nieruchomości lokalowej. Poza zakresem rozważań pozostają zatem kwestie dotyczące ewentualnych kosztów niezbędnych dla zapewnienia właściwych warunków akustycznych lokalu.

Ustalenia Sądu I instancji dotyczące wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., związanych z tym ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości powoda, faktu, że nieruchomość ta leży w strefie (...) ograniczonego użytkowania – są bezsporne. W tej części ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Ustalenia te wymagają jednak uzupełnienia poprzez stwierdzenie, że zawarcie przez powoda umowy nabycia spornego lokalu w dniu 30 kwietnia 2010 r. było wynikiem zawarcia w dniu 12 lutego 2008 r. pomiędzy powodem a Spółdzielnią Mieszkaniową (...)” w K. umowy realizacyjnej nr (...), którą spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania dla powoda lokalu mieszkalnego i zawarcia z nim, w terminie 3-ch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu, umowy ustanowienia odrębnej własności wybudowanego lokalu i przeniesienia własności tak wyodrębnionego lokalu na powoda. W umowie strony określiły koszt budowy lokalu na kwotę 434.086,82 zł. zł brutto. Z treści umowy wynikało, że ostateczny termin przekazania powodowi lokalu mieszkalnego miał nastąpić nie później niż do dnia 30 czerwca 2009 r.

Przedmiotowa okoliczność wprost wynika z przedłożonej na etapie apelacyjnym umowy z dnia 12 lutego 2008 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wniosek apelującego o dopuszczenie tego dowodu, w świetle treści art. 381 k.p.c., był uzasadniony. Przede wszystkim dopiero z uzasadnienia zaskarżonego wyroku powód dowiedział się, że w ocenie Sądu I instancji data nabycia lokalu miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Stąd potrzeba powołania tego dowodu powstała na obecnym etapie, w szczególności jeżeli zważyć, że problem legitymacji czynnej powoda z odwołaniem się do okoliczności związanych z datą nabycia lokalu nie był przedmiotem sporu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – uprawnienie powoda do dochodzenia odszkodowania nie było kwestionowane z tej przyczyny.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie jest zasadny pogląd Sądu Okręgowego o braku podstaw do dochodzenia odszkodowania przez powoda, skoro formalnie nabył on własność nieruchomości lokalowej już po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodzić się należy z Sądem I instancji, że – co do zasady – okoliczność, iż nabycie nieruchomości nastąpiło już przy istniejących ograniczeniach wynikających z położenia tej nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania, wyklucza dochodzenie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Cena nabycia nieruchomości w tych warunkach uwzględnia bowiem już istniejące ograniczenia. Tyle tylko, że taki stan rzeczy nie występuje w niniejszej sprawie. Nabycie spornej nieruchomości lokalowej przez powoda nastąpiło w wykonaniu umowy zawartej blisko 1,5 roku przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, przy czym także sama realizacja tej umowy miała nastąpić przed wejściem w życie uchwały taki obszar statuującej. Zasadne jest zatem przyjęcie, że zaciągnięcie zobowiązania co do nabycia lokalu nastąpiło przed wprowadzeniem ograniczeń i według cen tych ograniczeń nie uwzględniających. W tym stanie rzeczy, pomimo tego, że formalne nabycie własności nieruchomości lokalowej nastąpiło w dniu 30 kwietnia 2010 r., to powód jest legitymowany do dochodzenia odszkodowania w związku z utratą wartości lokalu, skoro zaciągnięcie zobowiązania do nabycia lokalu nastąpiło wcześniej, według cen nie uwzględniających później powstałych ograniczeń.

Rację ma także apelujący, o ile kwestionuje ustalenia stanowiące podstawę do konkluzji, iż powód nie doznał szkody w postaci obniżenia wartości jego nieruchomości. Ustalenia te zostały dokonane w oparciu o opinię biegłego M. P.. Zważyć przy tym należy, że opinia ta nie jest spójna. Z jednej strony biegły formułuje wniosek, że wprowadzenie uchwał z dnia 25 maja 2009 r. obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na wartość lokalu powoda. Taką konkluzję biegły opiera na założeniu, że obniżenie wartości nieruchomości związane jest z samym istnieniem lotniska, a nie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, o czym świadczyć ma to, iż zarówno przed wprowadzeniem tego obszaru jak i po nieruchomości powoda miała niższą wartość niż inne podobne nieruchomości leżące poza obszarem. Wniosek taki nie znajduje oparcia w treści opinii. W szczególności z części opisowej opinii nie wynikają jakiegokolwiek okoliczności uzasadniające przyjętą przez biegłego konkluzję. Jest on natomiast sprzeczny z dokonanyymi przez biegłego wyliczeniami. Dokonując wyceny biegły wskazał bowiem, że wartość spornej nieruchomości lokalowej,

według cen z okresu po wprowadzeniu obszaru, z uwzględnieniem wpływu położenia lokalu w wyznaczonym obszarze ograniczonego użytkowania wynosi 389.409 zł, podczas gdy wartość tego lokalu bez uwzględnienia wpływu tego położenia wyniosłaby 420.095 zł. Tym samym różnica w wartości lokalu z uwzględnieniem ograniczenia użytkowania nieruchomości wynosi 30.686 zł.

Jakkolwiek biegły dokonał także wyliczeń, z których wynika, iż także przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania hipotetyczna wartość spornej nieruchomości byłaby inna, gdyby leżała poza przyszłym obszarem ograniczanego użytkowania, to jednak z wyliczeń biegłego wynika jedynie tyle, że na ostateczną wartość spornej nieruchomości lokalowej mają wpływ dwa czynniki. Po pierwsze, samo sąsiedztwo lotniska, co decyduje o niższej wartości w stosunku do nieruchomości położonych w dalszej odległości od lotniska. Po drugie, na ten element nakłada się dalsze obniżenie wartości nieruchomości mające związek w ograniczeniach wynikającymi z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Wniosek taki znalazł ostatecznie potwierdzenie w wypowiedzi samego biegłego. Z uwagi na istniejące wątpliwości co do spójności wyciąganych przez biegłego konkluzji Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej, ustnej opinii biegłego. Ostatecznie, słuchany M. P. wprost wskazał, że podana w opinii kwota ok. 30.000 zł jest tą różnicą wartości, za którą nieruchomość sprzedana byłaby w wyższej cenie, gdyby nie była położona w strefie tj. obszarze ograniczonego użytkowania. Wskazał, że gdyby nieruchomość położona była poza przedmiotowym obszarem, to przy sprzedaży można by uzyskać za nią wyższą cenę. Zważyć należy, że wniosek taki jest wiarygodny, o ile wziąć pod uwagę treść opinii wydawanych w innych, podobnych sprawach – na co powołuje się apelujący.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zmienił ustalenia Sądu I instancji i przyjął, że na skutek wprowadzenia ograniczeń wynikających z obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K. wartość nieruchomości lokalowej powoda obniżyła się o 30.686 zł.

W tym stanie rzeczy, roszczenie powoda co do w/w kwoty znajduje oparcie w przesłankach określonych w przytoczonym przez Sąd Okręgowy art. 129 ust.2 i 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Nie ma racji strona pozwana, że ta postać szkody nie pozostaje w związku z ograniczeniami wynikającymi z wprowadzenia przedmiotowego obszaru. Zważyć należy, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie tego przepisu jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje. Tym samym istniejące niedogodności wynikające z postanowień aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, mają wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości. Z uzupełnionej opinii biegłego wprost wynika, że tego rodzaju ograniczenia wpływają na cenę nieruchomości powoda, skoro mógłby on uzyskać cenę wyższą, gdyby nieruchomość nie była dotknięta ograniczeniami wynikającymi z położenia na obszarze ograniczonego użytkowania.

Dokonana wyżej ocena czyni bezprzedmiotowymi pozostałe zarzuty podniesione w apelacji.

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji, zmieniając jednocześnie orzeczenie w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach procesu przy uwzględnieniu, że powód wygrał sprawę jedynie w 32 % (art. 100 k.p.c.). Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Po stronie powoda nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążenia go kosztami procesu, a przegranie przez niego sprawy w 68 % wynika z przeszacowania zgłoszonego roszczenia, czego nie kwestionuje sam powód wnosząc apelację jedynie co do części oddalonego roszczenia.

Uwzględniając, że powód wygrał apelację w całości, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się opłata od apelacji (1.535 zł) oraz opłata od wynagrodzenia pełnomocnika (3.600 zł), ustalona zgodnie z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Jerzy Bess SSA Paweł Rygiel SSO (del) Wojciech Żukowski