

Sygn. akt I ACa 116/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **B. B.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 listopada 2014 r. sygn. akt I C 1219/11

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

„I. zasądza od strony pozwanej (...) Portu (...) im. (...) sp. z o.o. w B. na rzecz powódki B. B. kwotę 235 551,91 zł (dwieście trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych i dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 lipca 2011r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 11 744,75 zł (jedenaście tysięcy siedemset czterdzieści cztery złote i siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu.”

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 15 625 zł (piętnaście tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Krakowie od obu stron kwoty po 1 300,46 zł (jeden tysiąc trzysta złotych i czterdzieści sześć groszy) tytułem kosztów sądowych.

SSA Sławomir Jamróg SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACa 116/15

UZASADNIENIE

Powódka B. B. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego (...)Portu (...) im. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 465.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu podała, że nieruchomości będąca jej własnością, składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,55 ha, położona w M. gm. L., zabudowana budynkiem mieszkalnym o nr (...), położona jest w strefie ograniczonego użytkowania lotniska, utworzonej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. Wobec tego doznała szkody, polegającej na obniżeniu wartości przedmiotowej nieruchomości. Szkoda wynika z zawężenia sposobu korzystania z nieruchomości w szczególności poprzez ograniczenie możliwości jej zabudowy, natężenia hałasu i ograniczenia w zabudowie oraz związanych z tym wyższych kosztów ewentualnej budowy. Na dochodzoną kwotę składa się kwota 397.300 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwota 67.700 zł tytułem niezbędnych nakładów, wynikających z wyliczeniami biegłego M. N. w opinii z dnia 16 maja 2013 r.

Strona pozwana (...) Port (...) im. J. P. II K. – B., Spółka z o.o. w B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że wskutek wejścia w życie uchwały ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, powódka nie poniosła szkody. Działka powódki nie utraciła na wartości, albowiem ograniczenia, co do rodzaju zabudowy istniały już wcześniej w związku z przeznaczeniem terenu i bliskim sąsiedztwem lotniska. Samo wejście w życie przedmiotowej uchwały nie miało wpływu na zwiększenie hałasu. Sąsiedztwo lotniska powodowało większy hałas w latach ubiegłych. Uchwała potwierdziła jedynie w wymiarze administracyjnym istniejący stan faktyczny. Ceny nieruchomości położne w okolicy działki powódki nie wykazały w latach 2008 – 2011 żadnych tendencji spadkowych. Ponadto powódka nie dowiodła, iż poniosła dotychczas koszty dostosowania budynku do wymagań związanych z przywróceniem właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego znajdującego się na jej nieruchomości. Zakwestionowała także podstawy do zasądzenia kwoty tytułem rewitalizacji budynku.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2014r. sygn. akt IC 1219/11 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej (...) Portu (...) im. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. na rzecz powódki B. B. kwotę 465.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 33.509,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, że :

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w M., gm. L., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,55 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla K.Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Teren, na którym znajduje się nieruchomość powódki nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie natomiast z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy L. dla sołectw: B., M., C., B., K., L., zatwierdzonym Uchwałą nr(...)Rady Gminy L. z dnia 2 sierpnia 2007 r. przedmiotowa działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (symbol – (...)) oraz w niewielkiej części w terenie komunikacji – ulice dojazdowe (symbol – (...)). Plan ten stracił ważność na skutek wyroku z dnia 30 marca 2010 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K.. W dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B., zarządzanego przez (...)Port(...).im. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B., na mocy której utworzono strefę ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B., zarządzanego przez stronę pozwaną. Na mocy tej uchwały wprowadzono trzy strefy:(...)Działka powódki znalazła

się w strefie (...) dla której wprowadzono zakaz lokalizowania i budowy: 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 młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno–wypoczynkowych poza miastem, zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne (§ (...)). W/w uchwała w § (...) wprowadziła wymagania techniczne dla budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez zastosowanie w nich zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi.

Przedmiotowa uchwała została podjęta w związku z przekroczeniem standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów dźwięku, w szczególności zaś nadmiernego hałasu powodowanego przez lądujące/ startujące na tym lotnisku samoloty. Uchwała weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r.

Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez powódkę w 1989 r. Była ona już wówczas zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny. Powódka rozbudowała i wyremontowała ten dom w latach 1990-1991. W ramach remontu powódka m.in. otynkowała dom, doprowadziła media, nadbudowała piętro, położyła nowy dach, wymieniła wszystkie okna i drzwi. Nieruchomość wraz z domem nabyła z myślą o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych całej najbliższej rodziny. Obecnie w tym domu zamieszkują rodzice powódki. Z uwagi na miejsce pracy męża, centrum spraw życiowych powódki jest gdzie indziej. Przyjeżdża ona jednak do domu w M. w co drugi weekend oraz w wakacje. Planowała, że w przyszłości któreś z trójki jej dzieci rozbuduje przedmiotowy dom. Nieruchomość powódki położona jest bardzo blisko lotniska. Pas startowy rozpoczyna się ok. 400 m od niej. Pas ten kilka lat temu został przedłużony. Samoloty lądują niemalże w pobliżu nieruchomości. Podmuchy spowodowane lądowaniem samolotu dwukrotnie doprowadziły do zerwania blachy z dachu. W domu słychać odgłosy z lotniska, lądowania samolotów i ich nawroty na końcu pasa startowego. Nocne loty powodują zakłócenia snu. Hałas jest bardzo uciążliwy i uniemożliwia korzystanie z domu i ogrodu koło budynku. W budynku są zamontowane zwykłe okna i drzwi. Wokoło nie ma ekranów akustycznych. W latach 90–tych nie istniał problem uciążliwości lotniska. Powódka nie myślała wówczas o stosownych zabezpieczeniach akustycznych budynku. W rezultacie budynek nie posiada właściwego klimatu akustycznego.

W związku z obowiązywaniem uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. doszło do spadku wartości rynkowej nieruchomości należącej do powódki. Wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi 397.300 zł.

Wartość robót budowlanych, które niezbędne są dla zabezpieczenia przedmiotowej nieruchomości przed oddziaływaniem akustycznym (...) Portu (...) im. J. P. II w K. wobec utworzenia uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B. i związanej z tym wobec konieczności spełnienia wymagań technicznych dotyczących budynków i zastosowania niezbędnych zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wynosi 69.889 zł netto, a 75.480 zł brutto. Roboty te obejmują wymianę drzwi i okien w budynku oraz jego ocieplenie.

Wartość szkody związanej ze spadkiem wartości nieruchomości powódki na skutek obowiązywania uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. przy uwzględnieniu wydanej decyzji z dnia 23 września 2013 r. przez Wójta Gminy L. na budowę hali magazynowej wraz z pomieszczeniami socjalno–biurowymi, infrastrukturę techniczną wraz ze zjazdem publicznym stanowiącym drogę powiatową wynosi 190.400 zł.

W związku z obowiązywaniem uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. doszło do spadku wartości rynkowej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) należącej do powódki. Wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi 398.223 zł według poziomu cen na miesiąc kwiecień 2012 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie M. jest średnio dobrze rozwinięty. Rocznie dochodzi do kilkudziesięciu transakcji. Z uwagi na bliskie położenie względem K., dobry dojazd, nieruchomości na terenie M. cieszą się dużą popularnością wśród potencjalnych nabywców. Najczęściej nabywane są nieruchomości gruntowe o pow. 1500 – 2000 m², których cena jednostkowa wynosi od 100 – 200 zł/m². Najdroższe

są grunty o pow. ok. 1500 m², korzystnej lokalizacji i otoczeniu, z dobrym dojazdem. Na terenie M. dochodzi do pojedynczych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których cena jednostkowa przekracza 200 zł/m². W latach 2008 – 2011 średnia cena za m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową na terenie M. wynosiła: w 2008 r. – 96 zł, w 2009 r. – 119 zł, w 2010 r. – 113 zł. W analizowanym okresie czasu, ceny nieruchomości gruntowych ustabilizowały się. Nie obserwuje się wyraźnych trendów spadkowych lub wzrostowych. Nieznacznie wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie jako znajdujące oparcie w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 t.j. - dalej „u.p.o.ś”). Dotyczyło to zarówno odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą zmniejszenie wartości nieruchomości jak i kosztów poniesionych w celu wypełnienia wymagań akustycznych. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi jeden z przypadków ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego bez wątplenia powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym również powódka, muszą liczyć się z odpowiednimi ograniczeniami, tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania, co w konsekwencji powoduje zawężenie granic prawa własności. Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. Zdaniem Sądu Okręgowego zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska jest stratą w majątku powódki, a więc szkodą w rozumieniu wspomnianego art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania (...) wynika, iż wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi 397.300 zł. W analizowanej sprawie powódka wykazała, iż dotychczasowym sposobem użytkowania nieruchomości było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Taki też cel przyświecał powódce, gdy nabywała tę nieruchomość w 1989 r. W chwili wydania i wejścia w życie uchwały z dnia 25 maja 2009 r. nieruchomość powódki w dalszym ciągu wykorzystywana była na cele potrzeb mieszkaniowych. Przyjąć należy więc, że również w przyszłości przeznaczona byłaby pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania przekreśliło całkowicie te plany oraz wymusiło zmianę dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości (brak możliwości dalszego zabudowania działki) oraz istotnie ograniczyło dotychczasowy sposób korzystania (niemożność dalszego rozbudowania istniejącego budynku). Nie decyduje o sposobie korzystania z nieruchomości przedłożona przez stronę pozwaną decyzja o warunkach zabudowy, w związku z którą biegły dokonał alternatywnej wyceny straty powódki. Istotne w sprawie jest, iż dotychczasowy sposób korzystania z działki uległ ograniczeniu.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, hałasy powodowane działalnością lotniska K.-B. znacznie przekraczają poziomy dopuszczalne w środowisku zewnętrznym. Z opinii biegłego sądowego M. N. wynika, iż budynek mieszkalny zlokalizowany na działce powódki w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego pomieszczeń (§ (...) załącznika nr (...) do w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r.) wymaga zamontowania odpowiedniej stolarki okiennej i drzwiowej oraz ocieplenia, w związku z czym zachodzi konieczność ich wykonania. Całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz ocieplenie budynku celem zapewne wytłumienia go, należy wycenić na kwotę 69.889 zł netto, a 75.480 zł brutto. Kwota ta mieści się w kwocie żądanej przez powódkę z tego tytułu (67.700 zł). Sąd uznał więc tę ostatnią kwotę jako adekwatne odszkodowanie tytułem nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną budynku znajdującego się na działce nr (...).

Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest on uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem. Sąd uznał więc, że przeciwne stanowisko pozwanej nie jest zasadne.

Sąd zasądził odsetki w wysokości ustawowej od kwoty odszkodowania od dnia 30 lipca 2011 r. tj. od dnia następnego od doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu (k. 38), gdyż wówczas doszło do przekształcenia zobowiązania bezterminowego zgodnie z art. 455 k.c. Powódka wniosła o zasądzenie odsetek od dnia złożenia pozwu. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty te w niniejszej sprawie zostały opłacone opłata sądowa od pozwu, którą uiściła powódka (k. 12), koszty zastępstwa procesowego – 7.217 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490) oraz koszty opinii biegłych, które pokryła powódka.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając:

- naruszenie art. 129 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. poprzez brak ich zastosowania ewentualnie błędna wykładnię i w konsekwencji zasądzenia kosztów rewitalizacji akustycznej,

- naruszenie art. 278§1 k.p.c. poprzez powierzenie sporządzenia opinii biegłemu N. podczas , gdy nie jest to biegły z zakresu budownictwa i akustyki a jedynie w zakresie kosztorysowania ,

- naruszenie art. 281 k.p.c. w zw. z art. 49 k.p.c. poprzez odmowę wyłączenia biegłego mimo, że biegły ten sporządzał opinie prywatne w podobnej sprawie.

- naruszenie art. 286 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oparcie wyroku na opinii sporządzonej przez biegłego M. N. (posiłkowo przez biegłą dr E. H.) pomimo, iż opinie ta ze względu na ich treść nie mogą stanowić podstawy wyrokowania a także poprzez brak oparcia wyroku na prywatnej opinii E. W., pomimo iż z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powódka nie kwestionowała tej opinii a z opinii tej zgodnie z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd nie wynika aby działki we wsi M., w tym działka powódki straciła na wartości.

- błąd w ustaleniach faktycznych będący następstwem nieprawidłowej oceny opinii sporządzonych przez biegłą sądową dr E. H. a także M. N. wyrażający się uznaniem, iż na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...)z dnia 25 maja 2009r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. K. B. (w skrócie uchwała (...)) działka powódki położona W M. gm. L. utraciła na wartości

- naruszenie przepisu art. 154 pkt 2 i pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. 2 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wyrażające się uznaniem, iż przedstawiona przez stronę pozwaną decyzja o warunkach zabudowy z dnia 23.09.2013r. dla działki nr (...) w M. nie ma znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy, pomimo tego iż z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób jednoznaczny wynika, iż wyceny działki oparciu o jej faktyczny sposób użytkowania możliwa jest dopiero wtedy gdy dla terenu w którym się ona znajduje brak (...) lub decyzji (...)

- naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 362 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek na rzecz powódki od dnia doręczenia pozwu, pomimo iż właściwe zastosowanie tych przepisów prowadzi do wniosku, iż odsetki winny zostać zasądzone dopiero od dnia wydania wyroku w tej sprawie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznał w zasadzie za własne ustalenia Sądu Okręgowego, odmiennie nieco oceniając zakres prac koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, jak też przyjął inną kwotę obniżenia wartości nieruchomości ustalając na podstawie drugiego wariantu opinii biegłego N. (k-325) , że wartość obniżenia wartości nieruchomości wynosi kwotę 190460 zł.

Uzupełniające postępowanie dowodowe z opinii biegłego D. K. potwierdziło przekroczenie wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zarówno dla pory dnia jak i nocy (k-503-505). Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych jest przekroczony. Hałas ten przenika do budynku i przekracza dopuszczalne normy nawet o 10 db, Zapewnienie właściwego klimatu akustycznego

wymaga prac budowlanych w postaci izolacji akustycznej konstrukcji dachowej w zakresie poddasza i wymiany istniejącej stolarki zewnętrznej. Nie jest natomiast konieczne wykonanie izolacji ścian zewnętrznych oraz wykonanie izolacji stropu parteru. Prace konieczne dla przywrócenia prawidłowego klimatu akustycznego wymagają nakładów o wartości 45151,99zł.

/dowód: opinia biegłego D. K. k-438 -508, opinia biegłego R. M. k-522-540/.

Obie opinie przeprowadzone przed Sadem drugiej instancji są logiczne, spójne i rzeczowe i zostały poparte szczegółowymi wyliczeniami. Klimat akustyczny w budynku został zbadany przed określeniem wartości prac. Strony nie składały do tych opinii zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Częściowo zasadny jest zarzut apelacji dotyczących kosztów rewitalizacji akustycznej albowiem biegły N. nie uwzględnił rzeczywistych danych akustycznych. Odliczając prace dotyczące ocieplenia ścian po przeszacowaniu wartości przyjęte przez R. M. odpowiadają zasadom wyliczenia odszkodowania określonym w art. 363§2 k.c. Ponadto przeprowadzenie opinii w postępowaniu apelacyjnym czyni bezprzedmiotowym zarzut dotyczący podstaw wyłączenia biegłego N..

Poza sporem jest, że w dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez pozwaną, w związku z przekroczeniem standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów dźwięku (nadmiernego hałasu powodowanego przez lądujące/startujące samoloty)- Dz. M. (...) (...). Uchwała ta weszła w życie w dniu 11 lipca 2009r. Paragraf (...)uchwały określa wymagania techniczne dotyczące istniejących budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania wskazując, że należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 156 z 2006 r., poz. 1118 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi. Te zabezpieczenie uwzględnia opinia R. M., która została poprzedzona badaniami akustycznymi biegłego K.. Wartość szkody powódki dotycząca kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powódki wyliczona według cen z chwili orzekania wynosi więc 45151,99zł. Także częściowo zasadny jest zarzut apelacji kwestionujący prawidłowość wyliczenia obniżenia wartości nieruchomości. Nawet jednak zwykle zasady doświadczenia życiowego pozwalają stwierdzić, że zakaz lokalizacji i budowy budynków mieszkalnych musi wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości. Zakres tego obniżenia określa prawidłowo opinia biegłego N. w drugim wariancie. Nie było konieczne przeszacowanie opinii, skoro najbardziej adekwatne dla określenia poziomu spadku wartości jest porównanie cen na rynku nieruchomości na tym terenie po ustabilizowaniu cen bezpośrednio po wejściu w życie uchwały w stosunku do wartości istniejących przed wejściem w życie uchwały nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B.. Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Opinia biegłego N. uwzględnia analizę rynku nieruchomości wskazując, że doszło do załamania rynku nieruchomości bezpośrednio po wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania i pewnej stagnacji bezpośrednio po wejściu w życie uchwały. Najbardziej więc obiektywne porównanie dotyczy porównania cen po wprowadzeniu planu ale z okresu ustabilizowania rynku czyli tak jak przyjął biegły N. poprzez porównanie transakcji z lat 2010-2012r. Ponadto za wyliczeniem tej postaci szkody powódki przemawia także ograniczenie czasowe dochodzenia roszczenia. Niezależnie od tego przyjęcie tych zasad porównania wiąże skutki tylko z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, odrywając się w ten sposób od skutków innych uwarunkowań wpływających na ceny nieruchomości w kolejnych latach w obrocie nieruchomościami. Nie było więc adekwatne przeszacowywanie nieruchomości na chwilę obecną, gdzie poziom aktualnych cen jest wynikiem także wahań popytu, sytuacji na rynku kredytowym.

Biegły N. uwzględnił dwa warianty w jednym przyjął spadek wartości na kwotę (...) (k-256 i 370) w drugim na kwotę 190400zł (k-325 i k-370) w zależności od wpływu uchwały na możliwość zabudowy terenu obiektami produkcyjnymi. Sąd Apelacyjny zauważa, że z paragrafu 5 uchwały wynika zakaz lokalizowania i budowy 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 młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem. owych 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 młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem jak też zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne. Działka powódki częściowo już jest zabudowana budynkiem i tej części ograniczenia mogą dotyczyć jedynie przebudowy, nie mogą jednak wpłynąć na już istniejący sposób wykorzystania tej części nieruchomości albowiem funkcja mieszkalna jest nadal zachowana. Zakaz wynikający z uchwały dotyczący zmiany funkcji istniejących budynków z niemieszkalnych na mieszkalne nie mógł zaś dotyczyć powódki. Co najwyżej wpływ na wartość działki mogły w tej części mieć ograniczenia zmiany sposobu zagospodarowania w przeszłości.

Słuszny był zarzut strony pozwanej, że uchwała o wprowadzeniu ograniczonego obszaru użytkowania nie wprowadza zakazu na tym terenie lokalizacji budynków o przeznaczeniu usługowym czy też produkcyjnym. Nie stanowi to więc przeszkody do zabudowy usługowej lub przemysłowej co potwierdza przedłożona w sprawie decyzja z dnia 23 września 2013r. / k- 299/. Opinia biegłej H. oraz pierwsza opinii biegłego N. odnosiła porównanie do obrotu działkami rolnymi, które nie mogą być przedmiotem zabudowy, podczas gdy skutki uchwały nr (...)z dnia 25 maja 2009r. nie idą tak daleko by traktować nieruchomość powódki na równi z gruntami rolnymi czy terenami zielonymi. Wskazaną uchwałę podjęto na podstawie art. 18 pkt 1 i pkt 20 oraz art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tj. Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1590 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3a i 3b Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. Nr 25 z 2008 roku, poz. 150 z późn. zm.). Uchwała stanowi prawo miejscowe, które wywołuje skutki w mieniu osób dotkniętych oddziaływaniem tego prawa. W tym przypadku prawo to jednak nie zakazuje jakiegokolwiek zabudowy, działka powódki nie może być więc traktowana tak jak uczynił to biegły N. w pierwszej opinii (k-207 -208) czy też biegła H., którzy wykluczali jakąkolwiek zabudowę. Działka (...) mimo wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powinna być jednak traktowana w części niezabudowanej jako możliwa do zabudowy usługowo lub przemysłowej. Mimo, że są to grunty rolne to jednak zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 2003r. znajdowały się one w obszarze mieszkaniowo- zagrodowej. Leżały one w terenie stosunkowo dobrze zurbanizowanym i uzbrojonym. Zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunki zabudowy i zagospodarowania(k-299) jak też uwarunkowania właściwe dla obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B. nie zakazują lokalizacji zabudowy usługowej czy przemysłowej, stąd oszacowanie części niezabudowanej działki (...) winno zostać oparte na porównaniu do transakcji dotyczących terenów usługowo - komunikacyjnych wskazanych przez biegłego N. na k- 314, których ceny są wyższe niż wskazane przez biegłą H. oraz w pierwszej opinii biegłego N.. Nawet według biegłej H. (k-179) nieruchomość przed wprowadzeniem strefy znajdowała się w strefie mieszkaniowo- usługowej. Z obu opinii wynikało, że w sąsiedztwie znajdowały się hale magazynowe. Ponadto zaświadczenie z dnia 22 czerwca 2011r. (k-7) wprost wskazuje, że działka (...) znajdowała się przed wprowadzeniem planu w obszarze terenów komunikacyjnych i zabudowy mieszkaniowej. Zawarta tamże informacja, że po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania w strefie (...) zakazuje się zabudowy mieszkaniowo- usługowej i mieszkaniowej nie jest ścisła albowiem brak jest tamże odniesienia się do lokalizacji usługowej czy przemysłowej. Decyzja dotycząca warunków i zagospodarowania przedłożona przez stronę pozwaną jednoznacznie wskazuje, że istnieje możliwość zabudowy innej niż określona w (...)uchwały Nr (...). Nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia okoliczność, że powódka nie miała zamiaru lokalizacji np. pawilonu usługowego i była zainteresowana dalszą zabudową mieszkalną. Szkoda bowiem ma charakter obiektywnej. Działka nr (...) jest zbyt mała na produkcję rolną (55a, w tym w części niezabudowanej 45a). Jest ona natomiast na tyle duża by mogła być przedmiotem podziału i obrotu w tym także na cele określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprawdzie biegła H. wskazywała, że zabudowa przemysłowa byłaby utrudniona z uwagi na podjazd, jednakże z opinii biegłego N. wynika dobra dostępność komunikacyjna (k-225). Biegły N. odwołał się do przesłanek obiektywnych poprzez porównanie cen na tym terenie względem cen w obrocie po wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania. Odpowiedzialność strony pozwanej to odpowiedzialność za tzw, szkodę legalną a więc

odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, tj za skutki ograniczenia sposobu korzystania z gruntu , wynikające z aktu prawa miejscowego (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14 LEX nr 1790978). Prawo miejscowe zaś w tym przypadku nie wyklucza zabudowy usługowej na tym terenie.

Porównanie zawarte w drugiej opinii biegłego N. wskazuje na spadek cen rynkowych po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania także przy uwzględnieniu możliwej zabudowy usługowej. Strona pozwana zarzucała niereprezentatywność umów powołując się, że powinny zostać przyjęte tylko transakcje dla miejscowości M. a nie dla całej gminy jednakże sama powołuje się na analizę rzeczoznawcy E. W., która uwzględnia tylko transakcje z miejscowości L. (k-340) a nie z samej M.. Ponadto prywatna opinia przedstawiona przez stronę pozwaną nie ma cech operatu uwzględniającego konkretne cechy nieruchomości powódki. Przyjętą przez biegłego N. cenę 1 m2 dla obszaru niezabudowanego działki (...) tj. 63,18 zł mieści się zaś w przedziałach cenowych wskazanych w analizie transakcji dla gminy M. przedstawionej przez stronę pozwaną w zakresie transakcji po wejściu w życie uchwały Nr (...)tj. po 11 lipca 2009r. Nielogiczne byłoby przyjęcie stanowiska pozwanej, że wprowadzenie uchwały w ogóle nie wpływa na ceny. Uchwała wprowadza ograniczenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej i sankcjonuje natężenie hałasu okolic już istniejącego lotniska tj uchyla możliwość kierowania roszczeń o odszkodowanie za immisje, skoro po wprowadzeniu obszaru ograniczonego określa się przeciętną miarę hałasu dla obszaru okolic lotniska. Zwykle zasady doświadczenia życiowego wskazują typowość spadku cen (ewentualnie brak wzrostu porównywalnego do innych obszarów) w obrocie po wprowadzeniu ograniczeń i potwierdzają wynikający z opinii biegłego N. adekwatny tj normalny związek pomiędzy wprowadzeniem obszaru a szkodą w rozumieniu art. 361§1 k.c. Opinia biegłego tak jak inne dowody podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu właściwych dla jej przedmiotu kryteriów: zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Kierując się tymi kryteriami, Sąd Apelacyjny jako sąd meriti dokonał oceny dowodów wyprowadzając z nich nieco odmienne wnioski niż przyjął to Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny przyjął więc , że szkoda wystąpiła ale w niższej wysokości.

Co do zasady jednak samo zastosowanie przez Sąd Okręgowy przepisów art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 2 i 3 u.p.o.ś. było prawidłowe. Obie postaci szkody dotyczą nieruchomości powódki, jednakże zarówno kwota obniżenia wartości nieruchomości powódki jak i wartość rewitalizacji akustycznej jest niższa niż przyjmował to Sąd Okręgowy. Łączna wartość odszkodowania wyliczonego przez Sąd Apelacyjny to 235551,91zł (obniżenie 190400zł + rewitalizacja budynku 45151,91zł). Roszczenie to zostało zgłoszone pismem powódki z dnia 26 czerwca 2011r. a więc w terminie dwuletnim od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego tj przed 7 lipca 2011r. (k555 i 556).

Nie jest zasadny zarzut apelacji dotyczący odsetek. Przepis art. 363§2 k.c. zezwala także na przyjęcie wartości odszkodowania z innej chwili co w tym przypadku w odniesieniu do obniżenia wartości nieruchomości zachodzi. Oszacowanie uwzględnia wartości bezpośrednio po wprowadzeniu ograniczeń jak też uwzględnia ograniczenia czasowe dochodzenia roszczeń. Zapłata odszkodowania powinna nastąpić bezpośrednio po wezwaniu. Skoro więc szacunek określano na datę wsteczną brak jest jakichkolwiek podstaw do zasądzenia odsetek od kwoty obniżenia wartości nieruchomości od dnia wyrokowania. W odniesieniu zaś do odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji budynku, Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że wartości przyjęte przez biegłego M. nie odbiegają od wartości przyjętych przez biegłego N.. Różnice wynikają więc nie ze zmian kosztów rewitalizacji w czasie lecz jedynie z innego zakresu prac. Strona pozwana nie może czerpać korzyści z tego , że powstrzymuje się z wypłatą odszkodowania. Waloryzacyjna rola odsetek nie pochłania w tym momencie niemożliwości korzystania przez wierzyciela ze świadczenia od chwili wymagalności. Stron pozwana powinna była wypłacić bezsporną część odszkodowania. Nie można więc przerzucić na wierzyciela konsekwencji długotrwałości procesu. Zarzut apelacji naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. nie jest więc zasadny. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w częściowym uwzględnieniu zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. zaskarżony wyrok poprzez obniżenie odszkodowania i oddalenie powództwa w zakresie różnicy, co znalazło wyraz w nadaniu nowej redakcji sentencji wyroku I instancji. W konsekwencji zmiany rozstrzygnięcia co do istoty sprawy doszło do zmiany wyroku w zakresie kosztów. Dalej idącą apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach w obu instancjach oparto na art. 100 k.p.c. przy zastosowaniu § 2, §6 pkt 7 i §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013r. poz. 490 ze zm.) i odpowiednio § 2 , §6 pkt 7 i § 13 ust.1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461ze zm). Przyjęto przy tym, że obie strony ponoszą koszty po połowie. Łączne koszty poniesione przez strony w pierwszej instancji wynosiły 43528,60zł. Każda ze stron winna ponieść 21 764,30zł. Powódka poniosła 33509,05zł. Strona pozwana powinna więc zwrócić różnicę 33509,05zł - 21 764,30zł tj. 11744,75zł. W drugiej instancji strona pozwana uiściła opłatę od apelacji 23250zł i 8000zł zaliczki na biegłego, obie zaś strony poniosły koszty udziału pełnomocników. Powódka powinna więc zwrócić pozwanej połowę zaliczki i połowę opłaty tj. 15625zł. Koszty nie pokryte zaliczkami to 1351,13zł (k516) i 1249,80zł. (k548) czyli łącznie 2600,93zł. Obie strony winny więc ponieść te koszty po 1300,46 zł na podstawie art. 113§1 u.k.s.c.

SSA Sławomir Jamróg SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga