

Sygn. akt I ACa 279/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. W.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im.(...)

(...) Spółce z o.o. w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 1805/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniża:**

**- w pkt I kwotę 118.001,38 zł do kwoty 62.001,38 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące jeden złotych trzydzieści osiem groszy), oddalając powództwo także w stosunku do kwoty 56.000 zł z odsetkami,**

**- w pkt III kwotę 7.625,89 zł do kwoty 4.868,50 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy,**

**- w pkt IV kwotę 1.250 zł do kwoty 193,47 zł (sto dziewięćdziesiąt trzy złote czterdzieści siedem groszy);**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3.286 zł (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**4. nakazuje ściągnąć tytułem kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego w Krakowie od:**

**- W. W. kwotę 3.111,02 zł (trzy tysiące sto jednaście złotych dwa grosze),**

**- Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) Spółki z o.o. w B. kwotę 2.444,38 zł (dwa tysiące czterysta czterdzieści cztery złote trzydzieści osiem groszy).**

SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 279/18

## UZASADNIENIE

Powód W. W. – w pozwie skierowanym przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. – w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu (k. 217-218) – wniósł o: 1) zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty 245.945,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia zapłaty; 2) zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w K., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla K.wK. prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującą działki nr (...), zabudowanej.

Nieruchomość ta leży w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania dla – zarządzanego przez stronę pozwaną - lotniska K., ustanowione uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., która weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r. Zdaniem powoda, ustanowienie w/w obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało istotne ograniczenie sposobu korzystania z należącej do niej nieruchomości, a w konsekwencji wystąpienie po jego stronie szkody. W jego ocenie nie ulega wątpliwości, iż w związku z ustanowieniem tegoż obszaru tworzy się po stronie właściciela nieruchomości obowiązek znoszenia stanu ponadnormatywnej emisji hałasu i pozbawia się go roszczeń o zaprzestanie immisji, co tym samym stanowi ograniczenie jego uprawnienia do korzystania z nieruchomości i zawężenie granic własności.

Jako podstawę prawną zgłoszonego w pozwie żądania powołał art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001, nr 62, poz. 627 – dalej w tekście „u.p.o.ś”) i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.

Na dochodzone roszczenie złożyły się kwoty: 160.000,00 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 85.945,00 zł z tytułu kosztów wypełnienia wymagań technicznych budynków określonych w § 6 pkt 2 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) (koszty tzw. rewitalizacji akustycznej budynku).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

Strona pozwana zarzuciła uchybienie dwuletniemu terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. . Ponadto zakwestionowała istnienie roszczenia odszkodowawczego. Zdaniem strony pozwanej właściwą wykładnią przytoczonych przez powoda przepisów art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. jest wykładnia literalna i funkcjonalna, zgodnie z którą koszty, których równowartości właściciel nieruchomości może się domagać od podmiotu, którego działalność spowodowała ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, są kosztami poniesionymi, tj. kosztami, które zostały uprzednio wydatkowane na dostosowanie budynku do wymagań określonych w uchwale Sejmiku Województwa (...). W ocenie strony pozwanej, powód nie wykazał poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z przywróceniem właściwego klimatu akustycznego w przedmiotowej nieruchomości – w konsekwencji zaś powód nie wykazał zaistnienia przesłanek wskazanych w hipotezie normy prawnej zawartej w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.

Odnosząc się do twierdzenia powoda o spadku wartości nieruchomości strona pozwana zarzuciła, iż powód nie wykazał związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a powstałą szkodą, sama zaś szkoda została jedynie bardzo ogólnie i nietrafnie oszacowana.

Zdaniem strony pozwanej wynikający z uchwały Sejmiku Województwa (...) zakaz lokalizacji na działce powódki obiektów użyteczności publicznej nie wpływa na wartość nieruchomości. Wprowadzony przez uchwałę Sejmiku Województwa (...) zakaz lokalizowania i budowy obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym zamieszkaniem młodzieży i dzieci nie wpływa na wartość nieruchomości powoda - nie może być wykorzystywana w sposób, którego uchwała zakazuje.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2017 r. sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 118.001,38 zł z ustawowymi odsetkami od 23 lipca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 7.625,89 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej oraz wydatków (pkt III), zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.250,00 zł tytułem kosztów procesu 9pkt IV).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny :

Powód W. W. jest właścicielem (na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) nieruchomości położonej w K., składającej się z działek nr: (...) o pow. 775 m<sup>(2)</sup>, obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla K.w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowanej murem, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...).

Wyżej opisana nieruchomość położona jest bezpośrednio przy ul. (...). W terenach zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działki mają kształt regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Są one zabudowane budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym. Budynek został wybudowany w latach 40. ubiegłego stulecia, rozbudowany w 2007 r. Dom jest piętrowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, ma powierzchnię użytkową 167,80 m<sup>2</sup>. Został poddany remontowi. Aktualny stan techniczny i funkcjonalny budynku mieszkalnego jest dobry. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi 35,75 m<sup>2</sup>.

W dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., zarządzanego przez pozwaną Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 26 czerwca 2009 r., nr (...)). 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. Zgodnie z § 5 w/w uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie A – 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 B – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; 3) w strefie C – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – działających w porze nocnej.

Zgodnie z załącznikiem nr (...) (Wykaz działek objętych poszczególnymi strefami obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K., Miasto K.) do w/w uchwały z dnia 25 maja 2009 r., należąca do powoda nieruchomość znalazła się w całości w strefie C obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z obowiązywaniem uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. doszło do spadku wartości rynkowej należącej do powoda nieruchomości. Wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi 100.000,00 zł.

Na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnika w B. w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej doszło do: a) pogorszenia cechy nieruchomości zabudowanej, jaką jest lokalizacja (już sam fakt ustanowienia strefy ograniczonej użytkowania jest bowiem w odczuciu społecznym usankcjonowaniem przekroczonych norm hałasu); b) usankcjonowania prawnego przekroczonych norm hałasu; c) spadku popytu na nieruchomości położone w w/w obszarze; d) znacznego pogorszenia cech nieruchomości w aspekcie atrakcyjności z uwagi na „złą opinię” z tytułu degradacji lokalnego środowiska z powodu przekroczonych norm hałasu. Do ograniczeń w sposobie korzystania przez powoda z należącej do niego nieruchomości dochodzą także koszty poniesienia koniecznych zabezpieczeń przed hałasem, jakie należy poczynić, aby można było korzystać z pomieszczeń w budynku. Nie da się natomiast ograniczyć hałasu lotniczego dla terenu wokół budynków mieszkalnych. Położenie nieruchomości powoda w obszarze ograniczonego użytkowania ogranicza grono potencjalnych nabywców, którzy postrzegają nieruchomości położone w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotnika jako „nieruchomości gorsze”.

Klimat akustyczny budynku należącego do powoda, jest z racji znajdowania się w obszarze ograniczonego użytkowania okresowo zakłócany przez hałas przelatujących w pobliżu samolotów, lądujących lub startujących z portu lotniczego K., w wyniku poziomu dźwięku w budynku przekracza dopuszczalne wartości określone przez normę PN-87/8-02151-3:2015 (obowiązującej od końca 2015r. dotyczącej akustyki budowlanej oraz ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach i dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach).

Istniejąca w tym budynku zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa nie spełnia wymagań normowych w zakresie tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem generowanym przez lotnisko K..

Dla ustanowienia prawidłowego klimatu akustycznego należy wymienić stolarkę okienną (poza jednym oknem w kuchni) na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej (wskazane jest zwiększenie izolacyjności akustycznej, a w przypadku okna w kuchni zamontowanie nawiewnika o izolacyjności akustycznej -38 decybeli). Nowe okna powinny posiadać po zamontowaniu rzeczywisty wskaźnik izolacyjności akustycznej na poziomie co najmniej 28 decybeli.

Całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki w budynku mieszkalnym należącym do powoda wynosi 18.001,38 zł (wartość brutto).

Pismem z dnia 8 lipca 2011 r. powód wezwał stronę pozwaną do próby ugodowej celem naprawienia szkód wynikających z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powoda w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.. Pismem z dnia 18 lipca 2011 r. reprezentujący szereg właścicieli nieruchomości (wymienionych w załączniku do pisma), w tym powoda, pełnomocnik adw. R. S. wezwał ponownie stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania tytułem naprawienia szkód wynikających z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B..

W latach 2007-2010 ilość operacji lotniczych na lotnisku K. sukcesywnie malała – dynamika spadku ilości operacji lotniczych w tym okresie wynosiła – 12%. Z informacji publikowanych w prasie wynika natomiast, iż od 2011 r. nastąpił znaczny wzrost ilości operacji lotniczych, a rok 2012 jest rokiem rekordowym w całej historii lotniska K.-B.. Z artykułu prasowego „(...)” z dnia 1 sierpnia 2012 r. opublikowanego na stronie internetowej portalu (...) wynika, że w lipcu 2012 r. odnotowano wzrost operacji lotniczych aż o 35%, z kolei zgodnie z artykułem „(...)” z dnia 1 czerwca 2012 r. zamieszczonym na stronie internetowej (...), w maju 2012 r. odnotowano wzrost ilości operacji lotniczych o 31% w porównaniu do maja 2011 r. Wzmógł się ruch na lotnisku K.-B. trwający od 2011 r. odnotowuje również artykuł pt. „(...)” z dnia 4 listopada 2011 r.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części, przy zastosowaniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu (z tych względów zbędna była kolejna opinia uzupełniająca wnioskowana przez stronę pozwaną). Czy i w jakim stopniu właściciel poniósł szkodę na skutek spadku wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną

akustyczną. Z kolei zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego. 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 powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym również powód, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami, tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania, co w konsekwencji powoduje zawężenie granic prawa własności wskazanych podmiotów. Odwołując się do orzecznictwa Sąd Okręgowy opowiedział się za szerokim rozumieniem pojęcia szkody i podkreślił, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas lotniczy). Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych w/w uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości D. J. wynika, że wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi 100.000 zł.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, hałasy powodowane działalnością lotniska K. znacznie przekraczają poziomy dopuszczalne w środowisku zewnętrznym. Z opinii biegłego sądowego R. M. wykonanej na zlecenie Sądu wynika, iż należący do powoda budynek w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego (wymóg z § 6 pkt 2 załącznika nr(...) do w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r.) nie spełnia jedynie wymagań normowych odnośnie zamontowanej stolarki okiennej, w związku z czym zachodzi konieczność jej wymiany. Całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej (bez jednego okna) należy wycenić na kwotę 18.001,38 zł brutto. Za niezasadny uznano zarzut strony pozwanej, zgodnie z którym zasądzeniu na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynku stoi na przeszkodzie okoliczność, że powód takich kosztów jeszcze nie poniósł. Ustawodawca użył co prawda w art. 13 ust. 3 u.p.o.ś. określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Szkodą są więc koszty poniesione w celu wypełnienia przedmiotowych wymagań, „nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie”.

Powód posiada legitymację procesową w zakresie dochodzenia odszkodowania albowiem zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Z kolei legitymacja procesowa strony pozwanej jako podmiotu odpowiedzialnego odszkodowawczo względem powódki wynika wprost z art. 136 ust. 2 u.p.o.ś., zgodnie z którym obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W kontekście tytułu uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa (...), jak i treści jej § 1, stosownie do którego obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla lotniska K., którego zarządcą jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o., obciążenie strony pozwanej obowiązkiem naprawienia określonych powyżej szkód nie budzi wątpliwości.

Za bezzasadny Sąd uznał zgłoszony przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew zarzut, że powód z roszczeniem o odszkodowanie wystąpił po upływie terminu zawitego ustanowionego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powód zgłosił bowiem swoje roszczenie w terminie poprzez zawezwanie strony pozwanej do próby ugodowej wystosowane we wniosku złożonym w Sądzie w dniu 8 lipca 2011 r. (k. 23-25), a więc przed upływem dwuletniego terminu od wejścia w życie w dniu 11 lipca 2009 r. uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...). Zawezwanie do próby ugodowej jest czynnością zmierzającą do dochodzenia roszczenia (

Powyższe skutkowało zasądzeniem kwoty 118.001,38 zł . Sąd Okręgowy wskazał, że zasądził odsetki w wysokości ustawowej od w/w kwoty od dnia 23 lipca 2011 r., tj. od dnia następnego po dniu otrzymania przez stronę pozwaną wezwania powoda do zapłaty z 18 lipca 2011 r, kierując się w tym zakresie treścią art. 455 k.c. Zdaniem tego Sądu określone w art. 363 § 2 k.c. przesłanki „szczególnych okoliczności”, jak i „innej chwili”, pozostawione zostały ocenie Sądu. Pozwany co najmniej w chwili wytoczenia powództwa miał możliwość oszacowania i wypłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiadałaby kwotom zasądzonym w wyroku. Zasądzenie odsetek ustawowych za okres od dnia wezwania do zapłaty stanowi więc rekompensatę za korzystanie przez pozwanego z kapitału. Z uwagi na popadnięcie w opóźnienie, jest ona należna również za okres sprzed wydania wyroku w niniejszej sprawie. Takie rozstrzygnięcie nie doprowadzi przy tym do sprzecznego, z funkcją odsetek z art. 481 § 1 k.c., przysporzenia poszkodowanym korzyści finansowych nieuzasadnionych zakresem zobowiązania pozwanego, określonym w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. W związku z nowelizacją art. 481 k.c. – Sąd od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty zasądził odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu powołano art. 100 k.p.c., a o kosztach sądowych art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. 2016, poz. 623 ze zm.) .

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w pkt I w części ponad 180001,38 zł a także w całości w pkt III i IV, oraz zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. naruszenie przepisu art. 286 k.p.c. w zw. 2 art. 233 § 1 k.p.c. w z w. 2 art. 227 k.p.c. poprzez błędną ocenę zasadniczej pisemnej opinii biegłej sądowej D. J., jej dwóch opinii pisemnych uzupełniających oraz ustnej opinii uzupełniającej tej biegłej, polegającą na uznaniu, iż opinia jest fachowa i rzetelna, a biegła ustosunkowała się w sposób przekonujący i wyczerpujący do zgłaszanych zarzutów, podczas gdy przeczą temu zarzuty strony pozwanej, które wskazują, że opinia jest niezrozumiała, wadliwa, niepoprawna merytorycznie i nielogiczne, co rzutuje na możliwość wyczerpującego i całościowego ustosunkowania się do treści tej opinii przez pozwaną, a przede wszystkim nie może stanowić podstawy wyrokowania w sprawie,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1) naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w związku z § 5 pkt 2 uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis uchwały dot. (...) K.Wprowadza ograniczenie zabudowy i korzystania z nieruchomości położonych w strefie C obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie zabudowy jednorodzinnej, podczas gdy cyt. uchwała jedynie ogranicza taką zabudowę wprowadzając zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży działających w porze nocnej, zaś taka błędna wykładnia doprowadziła do niewłaściwego zastosowania tego przepisu,

2) naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w związku z art. 361 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że szkoda w wysokości 100.000,00 zł z tytułu zmniejszenia wartości spornej nieruchomości oraz szkoda w wysokości 18.001,38 zł z tytułu koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powoda, pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu, gdy tymczasem roszczenia te są powiązane ze sobą, wskutek czego doszło w niniejszej sprawie do podwójnego (dwukrotnego) rekompensowania uszczerbku majątkowego na rzecz powoda z tytułu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku, a przez to naruszenia zasady prawa cywilnego *compensatio lucri cum damno* obowiązującej przy miarkowaniu odszkodowania, w myśl której wszelkie korzyści o jakie poszkodowany ewentualnie wzbogacił się w następstwie zdarzenia powodującego szkodę, należy zaliczyć na poczet odszkodowania ;

3) naruszenie przepisu art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. i art. 363 § 2 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz przyjęcie, iż żądanie zapłaty odszkodowania jest roszczeniem bezterminowym, a więc jest wymagalne od momentu wezwania o nie, czyli w niniejszej sprawie, od upływu terminu wezwania strony pozwanej do zapłaty, liczony od dnia doręczenia pozwu, gdy tymczasem przepis art. 363 § 2 k.c. stanowi, że jeżeli naprawienie

szkody ma nastąpić w pieniądzu, to wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili, a takich szczególnych okoliczności strona pozwana nie wykazała w niniejszym postępowaniu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zasadniczo podzielił ustalenia Sądu Okręgowego z tą zmianą, że inaczej określił wartość obniżenia wartości nieruchomości, zwracając uwagę, że jakkolwiek biegła D. J. określała stan przedmiotu opinii na 11 lipca 2009r., to jednak dokonała oszacowania w oparciu o wartość nieruchomości według poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego (k-132). Istotny przy tym wpływ na oszacowanie przez biegłą J. miała transakcja z dnia 11 lutego 2015r. dokonana blisko 6 lat po wprowadzeniu stref, w sytuacji gdy na kształtowanie się cen w obrocie nieruchomościami mają wpływ różne czynniki. Nie ma więc potrzeby konfrontowania biegłych skoro wyliczenia biegłego T. B. dokonane na etapie postępowania przed Sądem Apelacyjnym nie dotyczą tej samej daty co biegłej J...

Poza sporem jest, że w dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., zarządzanego przez pozwaną, w związku z przekroczeniem standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów dźwięku (nadmiernego hałasu powodowanego przez lądujące/startujące samoloty)- Dz. (...).2009r. (...)poz. 2693. Uchwała ta weszła w życie w dniu 11 lipca 2009r. Nawet zwykłe zasady doświadczenia życiowego pozwalają stwierdzić, że zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży - działających w porze nocnej musi negatywnie wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości, skoro istnienie strefy ogranicza możliwość zmiany sposobu użytkowania oraz tego typu inwestycyjne. Przede wszystkim jednak brak możliwości lokalizacji tego typu obiektów w najbliższej okolicy wpływa na ograniczenie infrastruktury co zmniejsza atrakcyjność okolicy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tym składzie najbardziej adekwatne dla określenia poziomu spadku wartości nieruchomości jest porównanie cen na rynku nieruchomości na tym terenie po ujawnieniu dla właścicieli nieruchomości skutków wprowadzenia stref ograniczonego użytkowania a więc po ustabilizowaniu się 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.s., 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 T. B. jednoznacznie wskazuje, że samo sąsiedztwo lotniska z uwagi na hałas decyduje o niższej wartości w stosunku do nieruchomości położonych w dalszej odległości od lotniska. Związek z obniżeniem wartości nieruchomości wynika z ograniczeń stref po wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Z opinii biegłego rzeczoznawcy T. B. wynika jednoznacznie, że utworzenie stref ograniczonego użytkowania ogranicza rozwój całej okolicy w tym w zakresie usług publicznych (k-371). Zwykłe zaś zasady doświadczenia życiowego wskazują, że nasycenia usług publicznych wpływa na atrakcyjność lokalizacji. Okoliczność, że w strefie C nie ma aż tak dużych ograniczeń jak w strefach A i B ma oczywiście znaczenie dla stopnia obniżenia wartości, nie uchyla jednak wniosku, że także w odniesieniu do strefy C doszło do szkody albowiem problemy związane z dostępem do usług publicznych przekładają się na obniżenie wartości nieruchomości także tych, które nie dotyczą bezpośrednio ograniczenia lokalizacji budynków mieszkalnych. Najbardziej więc obiektywne jest porównania cen po wprowadzeniu planu ale bez uwzględnienia dalszych zmian wynikających z wahań cen nieruchomości z innych przyczyn niż wprowadzeniami ograniczeń, oraz z jednoczesnym uwzględnieniem, że nieruchomość powoda znajduje się w strefie której nie dotyka tak drastyczny zakaz lokalizacji jak w strefie A i B. Sąd Apelacyjny uznaje, że najbardziej adekwatne jest określenie szkody według cen na datę wezwania do naprawienia szkody. Powód dnia 8 lipca 2011 r. zawiadzał stronę pozwaną do próby ugodowej a następnie wezwał do zapłaty i wówczas już znany był wpływ wejścia w życie uchwały, skoro powód oraz inni mieszkańcy tamtego terenu określili wówczas roszczenie odszkodowawcze. Dla mieszkańców tego terenu stał się już wówczas oczywisty negatywny skutek wprowadzenia strefy. Ponadto za wyliczeniem szkody powoda według cen z tamtego okresu przemawia także ograniczenie czasowe dochodzenia roszczenia. 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). Skutek ten jednak ma charakter jednorazowy. Oszacowanie na datę wezwania do zapłaty wiąże skutki tylko z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, odrywając się w ten sposób od skutków innych uwarunkowań wpływających na wahania cen nieruchomości w kolejnych latach w obrocie nieruchomościami. Wszystkie te aspekty uwzględnia opinia biegłego B.. Wprawdzie w strefie C odnotowano tylko jedną transakcję dotyczącą zabudowanej nieruchomości jednak wskazuje to raczej na stagnację rynku na tym terenie w związku z ograniczeniami i ze słabego zurbanizowania terenu (co potwierdza także opinia biegłej D. J. k.150). Ogólny trend wynikający z wpływu gorszej lokalizacji na wartości nieruchomości w obrocie jest możliwy do określenia na podstawie transakcji z innych dzielnic, co biegły T. B. uwzględnił, określając skutki wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania. 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. Przewidziana w art. 363 § 2 k.c. zasada nie wyłącza ustalenia w danym wypadku odszkodowania według cen z daty, w której powinno ono być spełnione i zasądzenia go z odsetkami od tej daty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2000 II CKN 725/98 OSNC 2000/9/158). W konsekwencji Sąd Apelacyjny uwzględnił, że obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) i (...) na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 44000zł (dowód opinia k.395). Biegły B. uwzględnił trend cenowy oraz cechy istotne nieruchomości. Strona pozwana żądając w zarzutach poszerzenie transakcji o lata późniejsze dla zobrazowania trendu na rynku cenowym, pomija że analogiczny trend wynika także z opinii biegłej (...) (k146-148). Jej opinia również potwierdza analizę zawartą w opinii biegłego B., że handel zabudowanymi gruntami na rynku w obszarze strefy jest słabo rozwinięty. Opinia biegłej J. jednak nie uwzględnia, że na ruch cenowy w latach późniejszych mają wpływ także inne okoliczności co pozostaje poza związkiem przyczynowym z utworzeniem strefy. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do kwestionowania zastosowanej przez biegłego B. metody, jak i dokonanego przez tego biegłego sądowego wyniku oszacowania .

Nie jest zasadny zarzut dotyczący odsetek. Na gruncie niniejszej sprawy założyć należy, że pozwany co najmniej doręczenia odpisu wezwania do próby ugodowej miał możliwość oszacowania i wypłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiadałaby kwotom zasądzonym w wyroku. Zasądzenie odsetek ustawowych za okres od dnia 23 lipca 2011 tj po wezwaniu do zapłaty stanowi więc rekompensatę za korzystanie przez pozwanego z pieniędzy które powinien przeznaczyć już wówczas na pokrycie szkody. W postanowieniu z dnia 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, LEX nr 2087819 Sąd Najwyższy stwierdził że roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie związane z wypłatą odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powoda do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). Ten pogląd należy podzielić. 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 własnej zwłoki i długotrwałości procesu. Przyjęcie innej wcześniejszej chwili określenia wartości nieruchomości osłabia zresztą powoływanie przez stronę pozwaną aspektów waloryzacyjnych. Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego nie doprowadzi więc do przysporzenia poszkodowanemu korzyści finansowych, nieuzasadnionych zakresem zobowiązania pozwanego, określonym w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. skoro w ramach odszkodowania nie uwzględniono dalszego wzrostu cen w obrocie nieruchomościami.

Nie ma natomiast potrzeby modyfikacji kosztów rewitalizacji. Strona pozwana po pierwsze nie kwestionowała tej wartości a po drugie nie wykazała by pomiędzy datą wezwania a chwilą oszacowania doszło do istotnych zmian wysokości kosztów, które powód będzie zmuszony pokryć. Odsetki więc i w tej części zostały zasądzone prawidłowo. W związku z nowelizacją art. 481 k.c. – Sąd Okręgowy prawidłowo zasądził odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie. Zarzut apelacji naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. nie jest więc zasadny.

Nie jest zasadny zarzut, że wartość rewitalizacji powinna obniżyć wartość odszkodowania. Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy



rozumieć szeroko. Z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje w związku skutkowym nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwiężenia granic własności (art. 140 i 144 KC). Właściciel, który przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru możliwości takiej pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.) jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 marca 2018 r. II CSK 306/17 Legalis, Numer 1807230). Zapewnienie odpowiedniej akustyki w budynku doprowadzi poziom dźwięku do poziomu zgodnego z obowiązującymi Polskimi Normami w zakresie akustyki budowlanej jednak nie uchyli zupełnie kontaktu z hałasem ani też nie uchyli zmniejszenia atrakcyjności całej okolicy, co przekłada się na wartość rynkową nieruchomości. Co do zasady więc 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 powoda, jednakże kwota obniżenia wartości nieruchomości powoda jest niższa niż przyjmował to Sąd Okręgowy. Prawidłowa zaś była określona wartość rewitalizacji akustycznej. Paragraf 6 pkt 2 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 zabezpieczanie uwzględnia opinia R. M., która nie została zakwestionowana w apelacji.

Powyższe skutkowało zmianą na podstawie art. 386§1 k.p.c. zaskarżonego wyroku i obniżeniem zasądzonej kwoty do wartości 62001,38zł (44000zł 18001,38zł). Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty skutkowało zmianą opartego na art. 100 k.p.c. orzeczenia o kosztach procesu. Na łączne koszty w kwocie 1561,97zł poniesione przez strony złożyły się: koszty zastępstwa 2x 180 zł liczone- zgodnie z §6 pkt 2 i §4 ust. 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) - od ustalonej w sprawie (k64) pierwotnej wartości przedmiotu sporu a ponadto 2x 17zł opłata od pełnomocnictwa, opłata od pozwu 50zł i zaliczki 1000zł i 117,97zł. Powód jako przegrywający w ok.25% powinien ponieść 1171,50 zł (75% z 1561,97zł) a poniósł 1364,97zł (180zł + 17zł + 1000zł + 50zł + 117,97zł). Strona pozwana powinna więc zwrócić powodowi 193,47zł. Proporcjonalnemu obniżeniu uległa też ściągana od strony pozwanej na podstawie art. 113 ust.1 u.k.s.c. kwota określona w pkt III. Pozwaną obciąża część kosztów w kwocie 4868,50zł, na która składa się część opłaty od uwzględnionej części roszczenia tj 3101zł oraz kwota 1767,50zł stanowiąca 25% z kwoty 7069,97zł tj sumy wydatków na biegłych, które nie zostały pokryte zaliczką: 5977,11+117,97zł +117,97+1974,89zł - 1000zł - 117,97zł. Sąd pierwszej instancji nie obciążył powoda kosztami sądowymi, stąd Sąd drugiej instancji uznał, że słusznościowe względy przemawiają za tym, by mimo obniżenia zasądzonej kwoty, nie obciążać powoda kosztami sądowymi. Apelacja w dalej idącym zakresie nie jest zasadna. Uchwałę Nr(...) 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. Za szkodę wynikającą z tego oddziaływania strona pozwana jest zobowiązana do zapłaty odszkodowania. Uwzględniając powyższe apelacje w pozostałej części oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach za postępowanie apelacyjne orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. Koszty poniesione przez strony to 13100zł, w tym: opłata od apelacji 5000zł 2x 4050zł wynagrodzenie pełnomocników określone w §2pkt 6 i §10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. 1800 ze zm.). Stronę pozwaną jak wygrywającego na tym etapie w 56% obciąża kwota 5764zł. Skoro pozwana poniosła koszty apelacyjne w kwocie 9050zł, co oznacza, że powód jako przegrywający powinien zwrócić pozwanej kwotę 3286zł. Ponadto w apelacji poniesiono ze środków budżetowych koszty sądowe na biegłych w kwocie 5555,40 zł. W związku z powyższym nakazano na podstawie art. 113 u.k.s.c.

ściągnięcie proporcjonalnie od stron odpowiednio 3111,02zł i 2444,38zł, na pokrycie wydatków Skarbu Państwa w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg SSA Marek Boniecki