

Sygn. akt I ACa 878/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2024 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Kamil Grzesik
Protokolant:	Edyta Sieja

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2024r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko (...) Portowi Lotniczemu (...) Sp. z o.o. w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 kwietnia 2021 r. sygn. akt I C 2022/15

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

„I. zasądza od strony pozwanej (...) Portu Lotniczego im. (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powódki R. S. kwotę 79.959,63 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych sześćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. nie obciąża powódki kosztami procesu;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie – od R. S. z roszczenia zasądzonego na jej rzecz kwotę 3.062,64 zł (trzy tysiące sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt cztery grosze),

- od strony pozwanej kwotę 7.704 zł (siedem tysięcy siedemset cztery złote), tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.”;

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1.960,58 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt złotych pięćdziesiąt osiem groszy), tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 878/21

UZASADNIENIE

Powódka R. S. w pozwie z dnia 17 listopada 2015 r., skierowanym przeciwko (...) Portowi Lotniczemu im. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 300.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 128.000,00 zł od dnia 19 listopada 2009 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 172.000,00 zł od dnia 22 lipca 2011 r. do dnia zapłaty. Wniosła także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez pozwaną (...), jej nieruchomości znalazła się w strefie (...) pow. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B.. Podała, że doznała szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 0,30 ha, położonej w M. gm. L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), o pow. ok. 110m², dla której Sąd Rejonowy (...) w K. Zamiejscowy Wydział VII Ksiąg Wieczystych w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Szkada ta wynika z ograniczenia w zakresie przeznaczenia oraz zawężenia sposobu korzystania z nieruchomości w szczególności poprzez nakazanie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku. Powódka musi zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwą izolację akustyczną m.in. ścian zewnętrznych i stropów budynków oraz wymienić okna i drzwi w przegrodach zewnętrznych, co stanowi wydatki w łącznej kwocie 92 054 zł. Ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów użyteczności publicznej w pobliżu oraz rozbudowy istniejącego budynku powódki również wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości, a odszkodowanie z tego tytułu szacuje na kwotę 208 150 zł.

Strona pozwana (...) Port Lotniczy(...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2021r. sygn. akt I C 2022/15 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od (...) Portu Lotniczego (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powódki R. S. kwotę 235.929,63 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty: - od kwoty 128.000,00 zł od dnia 19 listopada 2009 r., - od kwoty 107.929,63 zł od dnia 22 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (pkt I), zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami (pkt II) i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie z roszczenia zasądzonego na rzecz powódki kwotę 3.062,64 zł oraz od strony pozwanej kwotę 19.907,16 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Powódka R. S. jest właścicielką nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. 0,30 ha, położonej w M. gm. L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), o pow. ok. 110m², dla której Sąd Rejonowy (...)wK. Zamiejscowy Wydział VII Ksiąg Wieczystych w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wobec przeprowadzonego przez Wydział (...) Akademii (...) w K. w 2007 r. przeglądu ekologicznego lotniska K. – B., koniecznym okazało się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B.. Wobec powyższego, w dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...), która weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr (...) z 2009 r. poz. 2693) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B., zarządzanego przez (...)Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o.

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. Natomiast w §6 uchwały stanowił, 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 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi.

Według w/w uchwały, nieruchomości powódki znalazła się w strefie A ograniczonego obszaru użytkowania.

Pismem z dnia 18 listopada 2009 r., powódka zgłosiła stronie pozwanej roszczenia w sprawie wypłaty odszkodowania za szkody spowodowane działalnością lotniska K.-B. poprzez zwrot kosztów wymiany okien na dźwiękoszczelne w budynku mieszkalnym (kwota 38 000 zł), zwrot kosztów dźwiękoszczelnego zabezpieczenia (wyciszenia) ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego (kwota 35 000 zł) oraz wypłatę odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości (kwota 90 000 zł).

Strona pozwana w pismach z dnia 4 lutego 2010 r. oraz 5 maja 2010 r. uznała roszczenia powódki za bezzasadne, z uwagi na brak udowodnienia poniesionych wydatków i kosztów.

Następnie pismem z dnia 30 czerwca 2011 r. powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 300 204 zł, jednak pozwana nie zapłaciła jej żadnej kwoty.

Powódka w dniu 7 lipca 2011 r. skierowała do Sądu Rejonowego (...) w K. wniosek o zawiązanie strony pozwanej do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 300.204,00 zł tytułem naprawienia szkód wynikających z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości powódki w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B..

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2011 r., sygn. akt (...) nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że budynek mieszkalny jednorodzinny znajdujący się na działce nr (...) o nr porządkowym (...), jest zamieszkiwany przez powódkę. W zakresie wymaganej izolacyjności akustycznej zgodnie z obowiązującą od końca roku 2015 normą (...) (...) (...), przegrody budowlane zewnętrzne przedmiotowego budynku nie wymagają żadnych robót budowlanych i spełniają wymagania normowe w zakresie tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem generowanym od lotniska K.-B..

W zakresie obliczeń wymaganej izolacyjności akustycznej dla zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej budynku powódki, nie są spełnione wymagania normowe w zakresie tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem generowanym przez lotnisko K. – B.. Aby spełnić w/w wymagania, należy wymienić stolarkę w pomieszczeniach mieszkalnych tj. pokoje i kuchnia w całości, na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej wynoszącej 28 db z zamontowanymi nawiewnikami okiennymi o izolacyjności akustycznej 38 db. Podniesienie izolacyjności okna wynika z faktu, że okna w których zamontowane są nawiewniki posiadają ostatecznie niższą izolacyjność akustyczną od okien bez nawiewników. Całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki w budynku powódki, na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej stanowi kwotę 23 959,63 zł brutto.

Stan techniczny przegród budynku nie wykazuje żadnych odchyłeń od normy i jest dobry. Ponadto, materiały użyte do wykonania przegród zewnętrznych budynku są trwałe i nie zmieniły swoich parametrów akustycznych z

upływem czasu. Wymiana stolarki okiennej nie wymaga wykonywania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie wymaga zgłoszenia wykonania robót do właściwego wydziału architektury, co nie pociąga za sobą żadnych kosztów. Sam strop żelbetowy w budynku powódki stanowi wystarczającą przegrodę akustyczną, bez doliczania dodatkowych warstw takich jak wylewki, ocieplenia itp.

Pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu budynku powódki obejmują: klatkę schodową z korytarzem; pomieszczenie nr (...) z brakiem doświetlenia bezpośredniego; pomieszczenie nr(...) z małym okienkiem na zewnątrz; łazienkę. Klatka schodowa z korytarzem nie jest pomieszczeniem mieszkalnym objętym ochroną akustyczną zgodnie z obowiązującymi normami. Pozostałe pomieszczenia nie spełniają wymagań wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zarówno w zakresie zapewnienia naturalnego oświetlenia jak i wysokości pomieszczeń (2,28 m). Pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu budynku powódki, położonym w M. nr (...), nie mogły zostać uznane jako pomieszczenia mieszkalne, które zgodnie z obowiązującymi przepisami podlegają ochronie akustycznej i nie zostały w niej ujęte.

Sąd Okręgowy ustalił, że utrata wartości nieruchomości będącej następstwem ustanowienia strefy ochronnej Lotniska w B. oraz ustalenia strefy ograniczonego użytkowania dla Lotniska K.-B. przy uwzględnieniu możliwości zabudowy nieruchomości powódki i jej możliwego podziału wynosi 211.970,00 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka mogła żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Zwrócił uwagę, że nieruchomość położona jest w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania, z którą łączy się 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 i młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem oraz zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne. Niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania, powodują zawężenie granic prawa własności wskazanych podmiotów. Na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. i ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości w wysokości 211.970 zł.

Skoro zatem doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości R. S. z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także do konieczności poniesienia kosztów zmian technicznych celem dostosowania do standardów jakości środowiska, to w majątku powódki powstała strata i szkoda w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Odwołując się także do art. 136 ust. 3i art. 129 ust.2 UPOŚ uznał, że funkcjonalne rozumienie art. 129 ust. 2 przemawia za przyjęciem, że zrekompensowanie powinny być także wydatki zmierzające do likwidacji ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu. Szkodą są więc także poniesione koszty rewitalizacji akustycznej budynków bez potrzeby rozstrzygnięcia o istnieniu obowiązku przeprowadzenia prac dostosowawczych.

Nie stoi też na przeszkodzie zasądzeniu odszkodowania okoliczność, że powódka dotychczas takich kosztów jeszcze nie poniosła. Ustawodawca użył co prawda w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie się 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. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić 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. W ocenie Sądu, przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można zatem traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy. Taki wniosek płynie również z uregulowania zawartego w art. 363 § 1 k.c., który daje poszkodowanemu kompetencję do wyboru pomiędzy przywróceniem stanu poprzedniego, a zapłatą kwoty pieniężnej, przy czym ustawa nie przewiduje, aby warunkiem wypłaty kwoty pieniężnej było uprzednie przywrócenie stanu poprzedniego przez poszkodowanego.

Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić.

Sąd Okręgowy w oparciu o opinie biegłego mgr inż. R. M. ustalił, że przegrody zewnętrzne budynku powódki nie wymagają żadnych robót budowlanych i spełniają wymagania normowe w zakresie klimatu akustycznego. Jednakże zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa przedmiotowego budynku w pomieszczeniach mieszkalnych już takich wymagań normowych nie spełnia i konieczna jest jej wymiana na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej celem zapewnienia skutecznego tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem generowanym przez lotnisko K. – B.. Powódki musi zatem ponieść koszty związane z wymianą stolarki na taką o podwyższonej izolacyjności akustycznej celem wypełnienia wymagań technicznych nieruchomości związanych z hałasem i akustyką w kwocie 23 959,63 zł.

Niezależnie jednak od tego Sąd Okręgowy uznał, że hałas jaki związany jest z bliskością lotniska K. – B. wpływa na klimat akustyczny budynku mieszkalnego powódki i ma znaczenie dla obniżenia wartości nieruchomości. Wartość więc szkody poniesionej przez powódkę wynosi łącznie 235.929,63 zł. Kwota ta podlegała zasądzeniu od strony pozwanej na rzecz powódki o czym orzeczono w sentencji wyroku.

Jednocześnie Sąd zasądził zgodnie z żądaniem pozwu odsetki w wysokości ustawowej i od dnia 1 stycznia 2016 r. w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od kwot 128.000,00 od dnia 19 listopada 2009 r. i 107.929,63 zł od dnia 22 lipca 2011 r. do dnia zapłaty mając na względzie, iż strona pozwana wzywana była uprzednio do zapłaty należności dochodzonych pozwem (art. 455 w związku z art. 481 §1 i 2 k.c.).

Jako podstawę wzajemnego zniesienia kosztów procesu powołano art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. a rozstrzygnięcia o kosztach sądowych art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 i ust. 2 lit a ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. m

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w punkcie I co do kwoty 211.970 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od kwoty 104.040,37 zł od dnia 19 listopada 2009r. i od kwoty 107.929,63 zł od dnia 22 lipca 2011 a ponadto w punktach II i III w całości, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania a to:

1. art. 327¹ § 1 pkt k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i wadliwe uzasadnienie zaskarżonego wyroku, co przejawilo się w zaniechaniu wyjaśnienia przez Sąd I instancji dlaczego zasądził odsetki ustawowe od dnia 19 listopada 2009 roku aż od kwoty 128.000,00 zł; skoro wezwanie do zapłaty z dnia 18 listopada 2009 roku obejmowało roszczenie z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości „jedynie” na kwotę 90.000,00 zł, zaś roszczenie dotyczące odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynków sformułowano łącznie kwotę 73.000,00 zł to suma tych roszczeń wyniosła razem 163.000 zł; skoro jednak roszczenie dot. rewitalizacji akustycznej okazało się zasadne jedynie w części tj. w kwocie 23.959,63 zł, to Sąd pierwszej instancji od tamtej daty tj. od dnia 19 listopada 2009 roku winien zasądzić odsetki jedynie od kwoty 23.959,63 zł (tytułem rewitalizacji akustycznej) oraz od kwoty 90.000 zł (tytułem spadku wartości nieruchomości a zatem odsetki winny być zasądzone od kwoty 113.959,63zł, nie zaś od kwoty 128.000 zł,

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278§ 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błędną ocenę pisemnej opinii biegłego sądowego R. Z. z dnia 31 grudnia 2019 roku i jego opinii uzupełniającej, polegającej na uznaniu, iż opinia (wraz z opinią uzupełniającą) została sporządzona w sposób prawidłowy i może stanowić podstawę do wyrokowania, podczas, gdy nie tylko zawiera ona błędy wskazane przez pozwaną w zarzutach do tej opinii, ale także jej wynik jest ponad czterokrotnie wyższy niż wynik opinii poprzedniej biegłej powołanej w niniejszej sprawie tj. G. W. (vide: jej opinia uzupełniająca z dnia 25 lutego 2020 roku), - zaś powyższe skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznym przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia w zakresie oszacowania wartości nieruchomości ewentualnego spadku wartości nieruchomości w związku z lokalizacją nieruchomości w strefie A obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska K. – B.;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie roszczenia pomimo braku jego udowodnienia przez powoda zarówno co do zasady jak i co do wysokości, a to poprzez wykazanie wysokości szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości na dzień sporządzenia opinii tj. dzień 31 grudnia 2019 roku, nie zaś na dzień wejścia w życie uchwały wprowadzającej OOU K. — B. tj. na dzień 11 lipca 2009 roku,

2. art. 455 k.c. w zw. z art. 481§1k.c. w zw. z art. 363§2k.c. poprzez ich błędną interpretację polegającą na uznaniu, iż jeżeli wysokość szkody za utratę wartości została ustalona wg cen z daty obecnej tj. z daty 31 grudnia 2019 roku (nie zaś wg cen z daty 11 lipca 2009 roku tj. wejścia w życie uchwały OOU), to tak ustalona wysokość szkody z obu tytułów nie rekompensuje powodowi także ewentualnej szkody z tytułu opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego i konieczne jest zasądzenie odsetek nie od dnia wyrokowania lecz od dat wcześniejszych tj. od dnia doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty, podczas gdy prawidłowo winno zostać uznane, iż jeżeli wysokość szkody została ustalona odpowiednio wg cen z daty 31 grudnia 2019 roku, to tak ustalona wysokość szkody rekompensuje powodowi w całości także ewentualną szkodę z tytułu opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego na dzień wyrokowania; tym samym niezasadne jest zasądzanie na rzecz powoda przez Sąd I instancji jakichkolwiek odsetek za opóźnienie w zapłacie za okres przed dniem wyrokowania, a co najmniej przed 31 grudnia 2019 roku, zaś powyższe doprowadziło do wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 455 k.c.

Strona pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa. w tej części oraz o odpowiednią zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych

Nadto wniosła o i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia czy na skutek ograniczeń występujących w strefie A obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powoda, a jeśli tak to w jakiej wysokości, a to wszystko na dzień wejścia w życie uchwały ustanawiającej OOU K. — B. - 11 lipca 2009 roku (także wg cen i stawek z tamtej daty).

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów procesu uznając prawidłowość rozstrzygnięcia Sadu Okręgowego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał zasadniczo za własne ustalenia Sądu Okręgowego, z tą zmianą, że ustalił, że obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w miejscowości M. pozostające w związku przyczynowym z ustanowieniem uchwałą nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 56.000 zł (dowód opinia inż. T. B. (k.550).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Słusznie apelacja zarzuca, że opinia R. Z. nie była prawidłowa. Została ona bowiem sporządzona przy założeniu, że gdyby nie doszło do wprowadzenia strefy A obszaru ograniczonego użytkowania (dalej OOU) to działka numer (...) mogłaby być podzielona i w całości zabudowana (opinia dr inż. R. Z. k-354 -357). Słusznie jednak strona pozwana zarzucała, że niezabudowana część nieruchomości, która zajęta była pod ogród nie miała dużego potencjału inwestycyjnego i nie mogła mieć tak dużej wartości jak przyjął to biegły (k 404-405). Na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2021r. pełnomocnik pozwanej wprost wskazywał na mankamenty związane z brakiem możliwości zabudowy, które są tożsame z ograniczeniami wynikającymi OOU (protokół elektroniczny z dnia 9 kwietnia 2021r.). Te mankamenty związane były nie tylko z konfiguracją nieruchomości. Należy zwrócić uwagę na okoliczność wskazaną w opinii biegłej G. W. i w opinii biegłego T. B., że nieruchomość przed wprowadzeniem OOU miała częściowo charakter rolny. Biegła W. ponadto wskazywała, że faktycznie w dacie wprowadzenia obszaru OOU nieruchomość częściowo była porośnięta trawą, drzewami oraz sadzonkami (k257). Biegła ta oparła własne porównanie na prawidłowym założeniu, że nieruchomość powódki powinna być oszacowana z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania a więc według cen właściwych dla nieruchomości, która funkcjonalnie częściowo ma charakter rolny (k.266). Sąd Apelacyjny w tym składzie stoi ponadto na stanowisku, że 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.. Odnoszenie bowiem stanu nieruchomości sprzed wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (a więc bez ograniczeń związanych z utworzeniem strefy) do dużo późniejszych cen obrotu nieruchomości, zaburza ocenę jeżeli nie dokona się jednocześnie korekty wynikającej ze wzrostu cen w obrocie nieruchomości związanej z ogólnymi trendami na rynku nieruchomości. Takiej korekty zaś nie zawiera opinia stanowiąca podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy. Szacowanie różnicy wartości nieruchomości powódki przy założeniu, że odjemną stanowi wartość tej nieruchomości według aktualnych cen nie jest więc właściwe przy uwzględnieniu, że ceny gruntów pod zabudowę gwałtownie wzrosły na skutek popytu i wskutek procesów inflacyjnych.

Także oszacowanie w tej sprawie nie może być oparte na założeniu, że nieruchomość mogła być podzielona i w całości zabudowana. Jak bowiem wynika ze wszystkich opinii przed wprowadzeniem OOU część rolna nie mogła być zabudowana albowiem obowiązujący wówczas plan zagospodarowania przestrzennego Gminy L. dla sołectwa : B. , M. , M. , C. , B. , K. , L. zatwierdzony uchwałą nr(...), dla części nieruchomości (od strony wschodniej) nie przewidywał możliwości zabudowy. Oczywiście przy odszkodowaniu należy hipotetycznie założyć jaka byłaby sytuacja powódki gdyby nie wprowadzono OOU. Do chwili jednak prawomocnego stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj najwcześniej do marca 2010r. powódka nie mogłaby podejmować żadnych planów inwestycyjnych, nie mogłaby też osiągnąć przy ewentualnym podziale i sprzedaży wydzielonych działek cen właściwych dla terenów mieszkaniowych. Po stwierdzeniu nieważności poprzedniego planu można było hipotetycznie rozważać możliwość podziału i wykorzystania nieruchomości na cele budowlane, przy założeniu sytuacji jaka byłaby udziałem powódki, gdyby nie było przed wprowadzeniem ograniczeń dotyczących OOU przeszkód do zabudowy mieszkalnej pozostałej części nieruchomości, jednak tę możliwość należało odnieść do sytuacji nieruchomości, które nie miały planów a więc w sposób wskazany w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według obowiązującego wówczas Dz.U. Dz.U.2003.80.717 ze zm. i treści art. 94 ust. 1 pkt 2 ugn). Trudno jednak przyjąć wysokie prawdopodobieństwo, że gdyby nie doszło do wprowadzenia obszaru OOU to powódka uzyskałaby po stwierdzeniu nieważności planu możliwość wykorzystania całego gruntu pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek o możliwości zabudowy mieszkaniowej został wyprowadzony z faktu, że według uchwalonego w 2011r Studium (...) działka znajdowała się w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (...). Dla Sądu Apelacyjnego jest to wniosek zbyt daleko idący. Niewątpliwie zasady strategii rozwoju gminy, następują według założeń sformułowanych w Studium (...). Tu jednak trzeba po pierwsze zauważyć, że z opinii inż. T. B. wynika, że teren działki (...) to według studium to także częściowo teren gruntów rolnych 6R (k. 510). Potwierdzeniem tego jest także okoliczność, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według zaś aktualnego planu zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy L. nr (...) z dnia 23 września 2020r. działka numer (...) znajduje się częściowo w terenach gruntów rolnych bez nowej zabudowy. Jest to stan istniejący na chwilę orzekania. Nie ma więc podstaw do przyjmowania dla potrzeb wyliczenia wartości nieruchomości sprzed wprowadzenia (...) w odniesieniu do całej nieruchomości cen właściwych dla terenów mieszkaniowych albowiem ewentualny uszczerbek związany z brakiem możliwości wykorzystania części tej działki pod zabudowę mieszkaniową sprzed wprowadzenia OOU, który miał wpływ na wyliczenie zawarte na k 549 jest wynikiem działalności planistycznej gminy a nie strony pozwanej. Dodatkowo nie wykazano by po stwierdzeniu nieważności powódka występowała o wydanie decyzji lokalizacyjnej i by doszło do odmowy tylko z uwagi na ograniczenia OOU, a tym bardziej by powódka podejmowała próby podziału nieruchomości, a przede wszystkim by podejmowała próby zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości. Wyliczenie więc przez biegłego B. obniżenia wartości nieruchomości powódki według stanu nieruchomości istniejącego w dacie wprowadzenia OOU na podstawie jedynie skutków związanych z wejściem w życie uchwały obowiązującej od dnia 11 lipca 2009r. jest najbardziej adekwatne. Nota bene końcowe wartości tj wyliczenie różnicy w opinii biegłego T. B. (k550) jest zbliżone do wyliczenia biegłej G. W. (k. 251) pomimo przyjmowania innej daty szacunku i nieco innych założeń aksjologicznych.

Zarzuty do opinii biegłego T. B. podniesione przez pozwaną również nie mogą zostać uwzględnione. Jak wynika z ustnych wyjaśnień biegłego na rozprawie apelacyjnej oraz z pisemnego opracowania z dnia 8 stycznia 2024r (k.626) wycena została przeprowadzona przy odrzuceniu wartości skrajnych. Ostatecznie więc wycenę oparto na cenach dotyczących trzech najbardziej podobnych nieruchomości położonych wyłącznie na terenie C., M. i M. (k 632). Okoliczność więc, że biegły nie uwzględnił ceny minimalnej dotyczącej nieruchomości położonej w miejscowości C. czy też ceny niezabudowanej nieruchomości w M. o najniższej cenie zakupu, nie może być decydująca, w sytuacji gdy biegły odrzucał także transakcję o cenie maksymalnej w B.. Ze wszystkich opinii wynika ograniczona liczba transakcji, stąd zarzuty w tym przedmiocie również nie mogą zostać uwzględnione. Także przekonujący był wywód biegłego, że o podobieństwie decyduje większa liczba cech w tym także stan techniczny i standard zabudowy, co jest zgodne z art. 4 punkt 16 u.g.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 stronę pozwaną, w związku z obniżeniem standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów dźwięku (nadmiernego hałasu powodowanego przez lądujące/startujące samoloty)- (...).

Nawet zwykłe zasady doświadczenia życiowego pozwalają stwierdzić, że nie tylko zakaz budowy nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej i zakaz zabudowy mieszkaniowo-usługowej musi wpływać na obniżenie wartości nieruchomości, ale też zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne oraz zakaz lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem albowiem istnienie strefy z jednej strony ogranicza właściciela w możliwości wykorzystania nieruchomości i jego możliwości inwestycyjnych, z drugiej zaś poprzez hałas jak i brak odpowiedniego nasycenia obiektami użyteczności publicznej, (które nie mogą być lokalizowane z uwagi na ograniczenia strefy) zmniejsza się także w pewnym stopniu atrakcyjność nieruchomości w całej okolicy. Zwrócić należy uwagę, że działka numer (...) zabudowana jest także częściowo budynkiem gospodarczym i wprowadzenie strefy ogranicza możliwości wykorzystania tej części na cele mieszkaniowe. Ponadto zmniejszyła się atrakcyjność pozostałej części wykorzystywanej jako ogród. Wprowadzenie OOU prowadzi przede wszystkim do realizacji planów rozwojowych portu lotniczego i zwiększenia ruchu lotniczego w przyszłości. Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest więc następstwem ograniczeń przewidzianych w uchwale, na co wpływ ma także okoliczność, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do ograniczenia roszczeń właścicielskich w przyszłości. Właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania immisji. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (tak Sąd Najwyższy w: wyroku z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, oraz wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11). Jest to niezależne od dostosowania budynku do wymogów akustycznych. Oddziaływanie hałasu nie dotyczy zresztą tylko budynku. Z uwagi na utratę legalnej możliwości przeciwdziałania temu hałasowi, a także z uwagi na oddziaływanie hałasu poza samym budynkiem i ogólny spadek atrakcyjności inwestycyjnej w związku ze strefą w bezpośrednim otoczeniu następuje obniżenie wartości gruntu, co zresztą wynika także z opinii R. Z. jak i biegłej G. W.. Opinie różnią się jedynie poziomem tego obniżenia. Jakkolwiek można mieć zastrzeżenia do opinii G. W. co do daty szacunku, to jednak przyjęcie procentowego współczynnika określającego stopień obniżenia wartości na poziomie ok. 14 procent (k/ 272) nie wydaje się wadliwe. Podobny współczynnik wynika bowiem także z wyliczenia biegłego B. dotyczącego części zabudowanej (k.538). Biegły R. Z. wskazywał na spadek wartości nieruchomości w sposób proporcjonalny do zwiększania poziomu hałasu w związku z rozszerzeniem strefy. Przyjmował on wzrost hałasu w odniesieniu do całej nieruchomości (k386). Ostateczny wynik procentowy obniżenia na poziomie ok.18,55% wskazuje na przejście wyższych maksymalnych poziomów progowych niż wynikałoby to z powołanych na k 385 badań a ponadto jego wyliczenie nie uwzględnia, że także i przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomość była narażona na hałas i to nie tylko związany z działalnością lotniska. Ponadto maksymalny poziom hałasu zostanie ograniczony poprzez nakłady na rewitalizację. Sąd Apelacyjny podziela więc stanowisko o poziomie obniżenia wynikające z opinii biegłego 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. Właściwie wszystkie opinie wskazują, że już samo utworzenie strefy wywołuje efekt psychologiczny i tworzy odbiór u potencjalnych nabywców o mniejszej atrakcyjności terenu w tym także z uwagi na hałas. Ewentualne nakłady na modernizację akustyczną nie uchylają spadku wartości nieruchomości, mogą tylko wpływać na poziom tego spadku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dla określenia obniżenia wartości najbardziej obiektywne było jednak w tym przypadku dokonanie porównania według cen bezpośrednio po wprowadzeniu planu tj bez uwzględnienia dalszych zmian wynikających z wahań cen nieruchomości, które wynikają także z innych przyczyn, niż tylko wprowadzenie przedmiotowych ograniczeń. Przewidziana w art. 363 § 2 k.c. zasada określania odszkodowania według cen z daty ustalania odszkodowania nie wyłącza ustalenia w konkretnym wypadku odszkodowania według cen z innej daty np. z daty, w której świadczenie powinno zostać 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). 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). Skutek ten jednak ma charakter jednorazowy. czego była świadoma powódka już w 2011r. wzywając pozwaną do zapłaty. Z tego też powodu przewidziano określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. termin zawity na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, który rozpoczyna bieg od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego (w tym przypadku Uchwały Nr (...)). Nie jest więc adekwatne przyjmowanie przez Sąd jako podstawy orzekania opinii biegłego R. Z. poziomu cen na dzień 31 grudnia 2019r. (k. 352), skoro decydujący jest stan nieruchomości w chwili wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i skutki wynikające w prowadzenia aktu prawa miejscowego. Dodatkowo powszechnie znana jest tendencja wzrostowa cen na rynku nieruchomości po 2018 , która była niezależna od wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wprawdzie metodologia biegłego dr. R. Z. opierała się na porównaniu cen nieruchomości z ograniczeniami i bez ograniczeń jednak oderwanie porównania w opinii biegłego dr. R. Z. od ruchu cen w okresie od wejścia w życie uchwały nr (...) nie pozwala na powiązanie wyniku wyliczenia ze skutkami wejścia w życie uchwały.

Najbardziej więc adekwatne dla określenia poziomu spadku wartości nieruchomości było 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., tym bardziej , że nie wykazano by w tamtym okresie doszło do zmiany cen na rynku nieruchomości nie objętym obszarem ograniczonego użytkowania. Powódka już na etapie wezwania do zapłaty a następnie zawezwania do próby ugodowej miała już pełną świadomość skutków wprowadzenia OOU.

Oszacowanie według zasad przyjętych przez Sąd Apelacyjny wiąże więc skutki tylko z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, odrywając się w ten sposób od skutków innych późniejszych uwarunkowań wpływających na wahania cen nieruchomości w kolejnych latach w obrocie nieruchomościami jak i w oderwaniu od skutków podjęcia w warunkach nieważności uchwały o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego. Ten aspekt uwzględnia opinia biegłego B. wiążąc spadek wartości jedynie ze skutkami wejścia w życie OOU. Wprawdzie faktycznie wpływ lotniska w pobliżu istniał już przed wprowadzeniem strefy, jednak skutki wprowadzenia prawa miejscowego ograniczyły prawną możliwość przeciwdziałania planowanego rozszerzenia aktywności lotniska i przeciwdziałania rozszerzania się stopnia oddziaływania hałasu i zanieczyszczeń.

Zwykle zasady doświadczenia życiowego wskazują, że zwiększenie natężenia ruchu lotniczego powoduje w sąsiedztwie tras przelotów nie tylko zwiększenie hałasu lecz także zanieczyszczeń powietrza oraz zanieczyszczeń w środowisku gruntowo – wodnym. To zaś musi przekładać się na wartość i to także niezabudowanej części nieruchomości. Określenie więc przez biegłego B. poziomu obniżenia nie naruszała zasad logiki.

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 także według cen z okresu kiedy ujawniły się skutki wprowadzenia strefy a więc z okresu wezwania do zapłaty uchyla podłoże dla sporów doktrynalnych co do daty, od której powinny być zasądzone odsetki za opóźnienie.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uwzględnił, że obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 56.000zł (dowód: opinia k550).

Co do zasady 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, a jedynie kwota obniżenia wartości nieruchomości powoda jest nieco niższa niż przyjmował to Sąd Okręgowy.

Zapłata odszkodowania powinna w tym przypadku nastąpić najpóźniej po wezwaniu zawartym w piśmie, które wpłynęło do pozwanej w dniu 18 listopada 2009r.

Nie jest więc zasadny zarzut dotyczący odsetek skoro zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości jak i szkody związanej z koniecznością rewitalizacji akustycznej zasądzone kwoty są niższe niż wynikające z wezwania (k. 70). Wezwanie do zapłaty stanowi dla dłużnika sygnał, że wierzyciel żąda i oczekuje od niego spełnienia świadczenia o określonym przedmiocie i rozmiarze, wskazując zarazem jego tytuł. Wezwanie może obejmować jedno świadczenie; wierzyciel może jednak w jednym wezwaniu domagać się spełnienia kilku świadczeń i to z różnych tytułów. Nie ma również przeszkód, by w przypadku świadczeń pieniężnych w wezwaniu wskazano ogólną kwotę należną do zapłaty i jednocześnie podział na należności cząstkowe ze sprecyzowaniem tytułu (tytułów) świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2020r. sygn. V CSK 410/18). Dla Sądu Apelacyjnego brak określenia jednej kwoty odszkodowania tworzył wymagalność rekompensaty w zakresie obniżenia wartości nieruchomości jedynie w odniesieniu do kwoty 90.000 zł (pozostałe żądane kwoty nie dotyczyły tego elementu składowego) i zarzut apelacji w tej części odsetkowej jest zasadny. Ostatecznie jednak zasądzono kwotę niższą z tego tytułu niż wskazana w powołanym wezwaniu. Po wezwaniu strona pozwana miała możliwość oszacowania i wypłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiada kwotom zasądzonym w wyroku. Zasądzenie odsetek ustawowych za okres od dnia 19 listopada 2009r. tj po wezwaniu do zapłaty stanowi rekompensatę za korzystanie przez pozwanego z pieniędzy które powinien przeznaczyć już wówczas na pokrycie szkody. 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. Strona pozwana nie może więc przerzucić na wierzyciela konsekwencji własnej zwłoki wynikającej z braku reakcji na wezwanie, braku odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej i długotrwałości procesu. Przyjęcie zaś przez Sąd Apelacyjny innej wcześniejszej chwili określenia wartości nieruchomości czyni bezprzedmiotowym powoływanie w apelacji faktu zrekompensowania szkody związanej z upływem czasu oszacowaniem na 2019r. jak i uchyla potrzebę rozważania aspektów waloryzacyjnych odsetek.

W związku z nowelizacją art. 481 k.c. – Sąd Okręgowy prawidłowo zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Jednak redakcja zaskarżonego wyroku powodowała w odniesieniu do kwoty 107.929, 63 zł dublowanie odsetek za okres od dnia 31 grudnia 2015 do dnia zapłaty. Była to jednak oczywista omyłka redakcyjna a nie wyjście ponad żądanie. Modyfikacja wyroku wynikająca z rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji czyniła bezprzedmiotową kwestię sprostowania orzeczenia Sadu okręgowego w tej części.

Nie ma natomiast potrzeby modyfikacji kosztów rewitalizacji akustycznej. Ustalenia wysokości szkody w tej części nie były kwestionowane, co więcej formalnie granice apelacji nie dotyczyły kwoty 23.959,53zł niezbędnej na tzw. rewitalizację akustyczną budynku (k 469). Strona pozwana wykluczała natomiast możliwość rekompensowania szkody związanej z koniecznością rewitalizacji i jednocześnie szkody związanej z obniżeniem wartości. Z tym poglądem Sąd Apelacyjny w tym składzie się nie zgadza. Przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś, wskazuje, że szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Jednocześnie w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, wskazano, że szkoda

obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Słusznie Sąd Okręgowy zwracał uwagę na używane przez ustawodawcę zwroty zastosowane w powołanych przepisach. Użycie paradygmatów „także” i „również” wskazuje, że są to odrębne elementy składające się na szkodę. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić 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. W konsekwencji uzasadniona wydaje się konstatacja, że wskazanie dodatkowo na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów dodatkowo (również) obowiązkiem naprawienia szkody. Są to więc dwie postaci szkody, które powinny być zrekomensowane na wskazanych podstawach.

Sąd Okręgowy prawidłowo określił wartość rewitalizacji akustycznej i nie podnoszono żadnych zarzutów w kwestii ustaleń dotyczących wysokości kosztów tej rewitalizacji. Podnoszono natomiast zarzut, że wartość rewitalizacji powinna obniżać wartość odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Jak jednak wyżej wskazano z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje w związku skutkowym nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem samych 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 zwężenia granic własności (art. 140 i 144 KC). Zapewnienie odpowiedniej akustyki w budynku prowadzi jedynie do dostosowania klimatu akustycznego do zgodnego z obowiązującymi Polskimi Normami w zakresie akustyki budowlanej jednak nie uchyli zupełnie kontaktu z hałasem ani też nie uchyli zmniejszenia atrakcyjności całej okolicy ze względów środowiskowych, co przekłada się na wartość rynkową nieruchomości. Nie ma więc podstaw do odliczania odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji od ustalonej wartości zmniejszenia wartości nieruchomości. 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. w zw. z art. 367¹§3 k.p.c. (k.609) zaskarżonego wyroku i obniżeniem zasądzonej kwoty do wartości 79.959,63 zł (56.000zł + 23.959,63 zł) a w konsekwencji oddaleniem powództwa w części wynikającej z tego obniżenia. Zmiana zakresu uwzględnienia powództwa powinna co do zasady skutkować zmianą opartego na art. 100 k.p.c. rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o wzajemnym zniesieniu kosztów. Ostatecznie też powódka jest w większym stopniu przegrywającą niż przyjmował to Sąd pierwszej instancji. Jednak charakter sprawy, oraz częściowo uzasadnione przekonanie powódki o zasadności roszczenia, a także dodatkowo sytuacja majątkowa powódki (uzasadniająca zwolnienie jej od kosztów), powodują podstawy do odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, która winna wywołać stosunkowe rozdzielenie tych kosztów pomiędzy stronami. Skutkowało to nieobciążeniem powódki kosztami procesu przy zastosowaniu art. 102 k.p.c. Nie zmieniono natomiast w odniesieniu do powódki rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III (w nowym brzmieniu w punkcie IV) dotyczącym obciążenia powódki kosztami sadowymi. Pozwana jako przegrywająca w ok.27 % winna natomiast w tej proporcji partycypować w kosztach sądowych, które nie zostały pokryte. Na obciążające pozwaną koszty poniesione w pierwszej instancji składają się opłata sądowa od uwzględnionej części roszczenia 3.998zł i 27% z kwoty wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłych w łącznej kwocie 13.724,57, tj. 3.706zł. Łącznie więc pozwana winna ponieść 7.704 zł.

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. Szkodę wynikającą z tego oddziaływania strona pozwana jest obowiązana zrekomensować. Zakres tego obowiązku wskazano powyżej. Biorąc powyższe pod uwagę, apelację w pozostałej części oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Zakres sporu na etapie apelacji, pokrycie kosztów sądowych przez pozwaną w większym rozmiarze i częściowe uwzględnienie środka odwoławczego (w 73,5%) uzasadniało zasadniczo częściowe obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego, jednak z uwagi na wskazane wyżej słusznościowe motywy, Sąd Apelacyjny także i na etapie postępowania apelacyjnego postanowił nie obciążać powódki kosztami postępowania apelacyjnego oraz także dalej idącymi kosztami sądowymi niż wynikające z rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Na podstawie art. 113 uksc w zw. art. 100 k.p.c. i art. 391§1 k.p.c. nakazał jedynie pobranie od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwoty 1960,58 zł stanowiącej 26,5% z kwoty 7398,38zł (5.892,89zł +911,22+ 594,27 zł), wyłożonej na koszt dowodu z opinii biegłego.