

Sygn. akt V ACa 86/21

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 31 stycznia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Leszek Jantowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2022 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 6 listopada 2020 r. sygn. akt XV C 366/18

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo,

b) w punkcie III (trzecim) w ten tylko sposób, że ustala, iż koszty procesu ponosi powódka w całości,

2. oddala apelację powódki;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 9.800 zł (dziewięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kwotę 6.750 zł (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

4. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego w pozostałym zakresie, przejmując poniesione wydatki za opinię biegłych na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Gdańsku.

SSA Leszek Jantowski

Sygn. akt V ACa 86/21

## UZASADNIENIE

Powódka A. D. złożyła pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G., w którym domagała się:

- zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 108.923 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.;
- zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 13.530 zł;

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej położonej w G., przy ul. (...). Powódka wyjaśniła, że nieruchomość położona jest w obszarze (...) ustanowionego wokół (...) w G. w obszarze „B”, poz. (...) w Załączniku nr (...) do Uchwały Nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Sejmiku Województwa (...).

Powódka zaznaczyła, że po wejściu w życie uchwały wystąpiła do pozwanego z żądaniem zapłaty odszkodowania w wysokości 108.923 zł. Powódka sprecyzowała przy tym, że na wskazaną kwotę złożyła się kwota 88.223 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości, jako że wprowadzenie obszaru (...) wywołuje spadek i niższy przyrost cen znajdujących się w nim nieruchomości w stosunku do położonych w innej lokalizacji, a nadto suma 20.700 zł tytułem odszkodowania za koszty materiałów i robót związanych z wyciszeniem budynku. Powódka podkreśliła, że wprowadzenie obszaru (...) spowodowało, że należący do niej budynek jednorodzinny przestał spełniać wymagania prawidłowej ochrony akustycznej.

Postanowieniem z dnia 5 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o przywrócenie terminu do złożenia odpowiedzi na pozew; zwrócono nadto odpowiedź na pozew i na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. zezwolono pozwanemu – w to miejsce - na złożenie pisma przygotowawczego z dnia 29 maja 2018 r.

W piśmie tym pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

- I. zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powódki A. D. kwotę 61.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
- III. szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu – z tym ustaleniem, iż każda ze stron poniesie połowę tychże kosztów.

***Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń i rozważań:***

Powódka A. D. od 21 grudnia 2007 r. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...).

W budynku powódka zamieszkuje wraz z mężem oraz dziećmi.

Powódka wraz z rodziną odczuwa negatywne konsekwencje związane z zamieszkiwaniem w pobliżu (...). Hałas jest słyszalny w domu powódki, nawet przy zamkniętych oknach.

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru (...) wokół (...) w G.. Na mocy uchwały wyróżniono dwie strefy (...), ze względu na rodzaj chronionego terenu, określając ich granice.

Nieruchomość, stanowiąca własność powódki, jako usytuowana na działce nr (...) została ujęta w strefie B obszaru (...) wokół (...) w G. przewidzianego uchwałą.

Zgodnie z treścią uchwały, w strefie B zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska; zakazano także lokalizacji budynków o wyżej opisanej funkcji, z wyłączeniem rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów; zakazano także zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o wyżej opisanej funkcji. Nie przewidziano natomiast ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową oraz dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

Z uzasadnienia uchwały wynika, iż została ona podjęta w sytuacji, gdy z dokumentu „(...)” wynikało, iż na terenach wymagających ochrony akustycznej w otoczeniu (...) występują przekroczenia poziomu hałasu w środowisku, zarówno podczas dnia jak i w godzinach nocnych.

Uchwała weszła w życie w dniu 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że pismem z dnia 19 lutego 2018 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty 88.223 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do niej nieruchomości położonej w (...) oraz 20.700 zł z tytułu konieczności poprawy komfortu akustycznego, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

Pozwany nie zapłacił żądanej przez powódkę kwoty, wobec czego powódka ponownie wezwała go do zapłaty pismem z dnia 1 marca 2018 r. Wezwanie to pozostało bezskuteczne. Pozwany jedynie przesłał powódce formularze z prośbą o ich uzupełnienie o dane w sprawie roszczenia.

Sąd I instancji ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powódki na dzień 30 marca 2016 r. dla hipotetycznego stanu nieruchomości tj. przy braku (...) wokół (...) i cen z dnia sporządzania opinii wynosiłaby 758.000 zł.

Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według jej faktycznego stanu na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały tj. położenia w (...) wokół (...) i cen z dnia sporządzania opinii wynosi 697.000 zł.

Tym samym wartość szkody z tytułu zmniejszenia (spadku) wartości przedmiotowej nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru (...) wokół (...) wynosi 61.000 zł.

Powyższy stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oparł na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność nie była kwestionowana w toku procesu przez strony. Sąd uznał równocześnie, iż część z dokumentów dołączonych do akt sprawy przez strony miała jedynie uboczne znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy i w istocie stanowiła dodatkowe uzasadnienie ich stanowisk procesowych, nie zaś dowody mające na celu ustalenie stanu faktycznego istotnego dla rozstrzygnięcia.

Sąd ustalił wyżej opisany stan faktyczny także w oparciu o przesłuchanie stron, ograniczając go zgodnie z ich wolą do przesłuchania powódki.

Zeznania powódki A. D. Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Jej wyjaśnienia były spójne i logiczne, pozostawały również w zgodzie z pozostałym materiałem dowodowym. Nie były one kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd Okręgowy postanowił pominąć wnioskowany przez powódkę dowód z zeznań świadków, uznając go za nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzający jedynie do jego przedłużenia.

Mając na uwadze, iż wyjaśnienie sporu wymagało wiadomości specjalnych, Sąd Okręgowy w celu ustalenia, czy wprowadzenie (...) spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powódki, a jeśli tak, o ile - przeprowadził dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości - rzeczoznawcy majątkowej E. D.. Zadaniem biegłej było ustalenie,

jaka jest aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości, a jaka byłaby, gdyby nie uchwała w sprawie utworzenia obszaru (...) wokół (...) w G..

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzona w niniejszej sprawie przez biegłą sądową w zakresie szacowania nieruchomości opinia pisemna wraz z pisemną opinią uzupełniającą była jasna, spójna i nie zawierała sprzeczności. Zdaniem Sądu opinia sądowa została wykonana w sposób rzetelny i obiektywny, zgodnie z zasadami wiedzy fachowej i wymogami przewidzianymi w Kodeksie postępowania cywilnego. Biegła w ocenie Sądu w sposób prawidłowy i wyczerpujący wyjaśniła podstawy merytoryczne przedstawionej opinii, zasady którymi się kierowała przy jej sporządzaniu, dobór nieruchomości i zastosowaną metodologię. Brak było zatem podstaw do pozbawienia jej opinii mocy dowodowej. Mając powyższe na uwadze - przy ustalaniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie - Sąd w całości oparł się na wnioskach zawartych w w/w opinii, uznając ją za w pełni przekonywującą i pozwalającą na wyjaśnienie wszelkich wątpliwości.

Sąd Okręgowy pominął wnioskowany przez stronę pozwaną dowód z opinii biegłego ds. nieruchomości na okoliczności jak w piśmie procesowym strony pozwanej z dnia 24 lutego 2020 r. oraz wniosek o wystąpienie do Komisji Arbitrażowej (...), uznając, że wnioski te zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania

Sąd Okręgowy dopuścił w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu akustyki W. B., sporządzonej w toku postępowania XV C 368/18 Sądu Okręgowego w Gdańsku dla sąsiedniej działki. Sąd uznał opinię za rzetelną, sporządzoną przez osobę posiadającą właściwe kwalifikacje i wiedzę fachową. Wnioski opinii są spójne i logiczne, poprzedzone przeprowadzonymi badaniami. Z tego też względu Sąd przyznał opinii walor wiarygodności – mając jednak świadomość, iż wnioski płynące z opinii (iż problem ponadnormatywnego hałasu (...) w zależności od dnia nie znajduje pokrycia w przeprowadzonych w czerwcu 2019 r. pomiarach hałasu) dotyczą wyżej wskazanego okresu i są częściowo rozbieżne z tymi, które wynikają z ustaleń (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska a dotyczących okresu wcześniejszego (k. 317); z przeprowadzonej przez (...) kontroli wynika, iż działalność (...) powoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w punkcie pomiarowym PP2 w B., znajdującym się w strefie B obszaru (...); działalność (...) jest przy tym znacznie intensywniejsza, niż zakładano przy sporządzaniu analiz, które posłużyły wyznaczeniu (...), zaś liczba 18 operacji w porze nocy jest regularnie przekraczana. Kwestie te miały jednak jedynie uboczne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie – stąd Sąd Okręgowy nie kontynuował w niniejszej sprawie postępowania mającego na celu ustalenie, czy aktualnie dochodzi do przekraczania w związku z działalnością pozwanego dopuszczalnych norm hałasu, uznając, iż samo ustanowienie obszaru (...) jest wynikiem ustalenia przez uchwałodawcę, iż do ich przekraczania będzie najprawdopodobniej dochodzić, jeśli nie w chwili obecnej, to w przyszłości.

Przechodząc do rozważań Sąd I instancji wskazał, że powództwo w ocenie Sądu zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo.

Sąd Okręgowy podał, że powódka wywodziła swoje roszczenie z przepisu art. 129 ust. 2 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. w brzmieniu aktualnym na chwilę wydania uchwały będącej podstawą niniejszego sporu, z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można było wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Ustawą z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska okres ten uległ przedłużeniu do lat 3, w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie o sygn. akt K 2/17, który uznał przepis art. 129 ust. 4 za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że dla zachowania terminu, o którym mowa w omawianym przepisie, wystarczające pozostaje skuteczne zgłoszenie roszczeń podmiotowi zobowiązanemu do jego spełnienia, a więc pozwanemu. Powódka

zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie w piśmie z dnia 19 lutego 2018 r. tzn. przed upływem określonego w cytowanych przepisach terminu zawitego – a tym samym zachowała przewidziany ustawowo termin na wystąpienie z roszczeniem.

Dalej Sąd I instancji zaznaczył, że okolicznością bezsporną pozostawało także, iż należąca do powódki nieruchomości, jako usytuowana na działce nr (...) przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), pozostaje usytuowana w strefie B obszaru (...) wokół (...) w G. przewidzianego uchwałą.

Pozwana spółka stała na stanowisku, iż mimo wprowadzenia obszaru (...) wokół (...) w G., nie zmienił się sposób faktycznego korzystania z położonych w pobliżu nieruchomości przez ich właścicieli – a tym samym nie przysługuje im roszczenie o wypłatę odszkodowania. Nadto (...) szeroko argumentował, iż dokłada starań, aby funkcjonować zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony środowiska w oparciu o aktualną infrastrukturę pozwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego argumenty pozwanego nie mogły prowadzić do podzielenia jego stanowiska. Sąd podkreślił, że ustawowa możliwość wprowadzenia obszaru (...) została przewidziana przez ustawodawcę (art. 135 ust. 1 Prawa ochrony środowiska) w sytuacji, w której z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej (jak w niniejszej sprawie) wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. W tej sytuacji dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar (...).

Tym samym w ocenie Sądu samo wprowadzenie przez Sejmik Województwa (...) uchwałą nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. obszaru (...) wokół (...) w G. świadczy o tym, iż mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem pozwanego (...). Uchwała została podjęta, co podkreślono w jej uzasadnieniu, w sytuacji, gdy z dokumentu „(...)” wynikało, iż na terenach wymagających ochrony akustycznej w otoczeniu (...) występują przekroczenia poziomu hałasu w środowisku, zarówno podczas dnia jak i w godzinach nocnych.

Następnie Sąd Okręgowy podkreślił, że w postępowaniu cywilnym nie ma możliwości weryfikowania prawidłowości wydania aktu prawa miejscowego ani przesłanek, w oparciu o które tego rodzaju akt został uchwalony. W konsekwencji nie mają również znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu okoliczności, czy w chwili obecnej pozwany (...) zachowuje dopuszczalne normy hałasu. Z ustawowych założeń, leżących u podstaw wprowadzenia (...) wynika, iż standardy te nie mogą być zachowane, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Uchwała reguluje zaś nie tylko sytuację mającą miejsce obecnie, ale także sytuację na przyszłość. Tym samym nawet ewentualne wykazanie przez pozwanego, iż w chwili obecnej normy hałasu nie są przekraczane (co, jak wskazano wyżej, nie jest jednoznaczne w świetle dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie) – nie może zniweczyć okoliczności, iż w świetle założeń leżących u podstaw podjęcia uchwały należy uznać, iż z pewnością będzie tak w przyszłości.

Równocześnie Sąd zaznaczył, że ustawodawca w wyżej opisany sposób ograniczył czasowo możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od pozwanego (...). Jest to równoznaczne w ocenie Sądu z uznaniem, iż z momentem upływu wspomnianego terminu, właściciele nieruchomości położonych w strefie nie będą mogli występować z analogicznymi żądaniem, jak powódka w niniejszej sprawie – czy też z żądaniem o nakazanie zaprzestania immisji. Właśnie z tego względu, nie może mieć znaczenia dla oceny stanowiska stron w niniejszym postępowaniu, czy w chwili obecnej normy hałasu nie są przekraczane czy też, czy zwiększyły się od czasu podjęcia uchwały – skoro to, że taka sytuacja może mieć miejsce, legło u podstaw podjęcia uchwały Sejmiku Województwa (...). W tej sytuacji jednak, jeśli nastąpi to po upływie terminu określonego przez ustawodawcę, właściciele nieruchomości położonych w (...) będą musieli z taką sytuacją się godzić.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). W tym kontekście Sąd Okręgowy zgodził się ze stroną powodową, iż prawo własności właściciela nieruchomości podlega ograniczeniu (zawężeniu) przez samą okoliczność wprowadzenia obszaru (...) – co w konsekwencji może wiązać się z obniżeniem wartości należącej do nieruchomości.

Tym samym w ocenie Sądu należało przyjąć, iż w związku przyczynowo - skutkowym z ustanowieniem obszaru (...) pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o ustanowieniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w obszarze (...). Nie jest przy tym uprawniona tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości, a przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbyte nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (art. 361 § 2 k.c.). Tym samym konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 p.o.ś. jest szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas.

Następnie Sąd Okręgowy podał, że zgodnie z treścią Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) w sprawie utworzenia obszaru (...) wokół (...) w G. z dnia 29 lutego 2016 roku (Dz.Urz.Woj.(...). z 2016 r. poz. (...)), dla (...) pozwanego obszar (...) podzielony został na dwie strefy oznaczone literami A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna) w zależności od poziomu hałasu. Strefa B (strefa zewnętrzna), pozostaje ograniczona od zewnątrz granicą obszaru (...) (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej), wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej (wymaganej dla terenów zabudowy mieszkaniowej). Natomiast strefa A (strefa wewnętrzna), ograniczona od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej od wewnątrz – graniczy z terenem (...).

W strefie B wprowadzono między innymi zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp. oraz zakaz tworzenia obszarów ochrony uzdrowiskowej. Lokal, który stanowi własność powódki usytuowany jest w strefie B, co jak wskazano powyżej, pozostawało okolicznością bezsporną, a nadto zostało wykazane dołączonym do akt dokumentem.

Podział na strefy wokół (...) uwarunkowany był analizą środowiskową. Uznano, że bliskość (...) w przyszłości będzie coraz bardziej uciążliwa. Co więcej właściciele, którzy w przyszłości będą zamierzali zbyć nieruchomości usytuowane w jednym z obszarów (...), będą musieli liczyć się z tym, że uzyskają niższą cenę sprzedaży nieruchomości aniżeli mogliby uzyskać, gdyby ich nieruchomość znajdowała się poza tego rodzaju obszarem. Potencjalni nabywcy będą mieli bowiem świadomość istnienia aktu prawa miejscowego, który sankcjonuje nieco wyższe niż przeciętnie normy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Potencjalni nabywcy z lektury przedmiotowej uchwały dowiedzą się m.in. o tym, że w ich sąsiedztwie nie powstanie już np. nowe przedszkole. Takie ograniczenia mają z pewnością wpływ

na wartość nieruchomości. Sąd Okręgowy zaznaczył, że wprawdzie przedmiotowa uchwała nie stworzyła nowego stanu faktycznego, lecz pewne ramy prawne dla dalszego funkcjonowania strefy. Doszło natomiast do istotnej zmiany sytuacji procesowej właścicieli nieruchomości sąsiadujących z (...). Po upływie terminu zawitego nie będą mogli wystąpić ze stosownymi roszczeniami, lecz będą zmuszeni znosić uciążliwości związane z (...).

W konsekwencji zdaniem Sądu I instancji powódka w sposób należyty wykazała, że pozwany (...) co do zasady odpowiadałby za poniesioną przez nią szkodę, związaną z wyżej opisanymi okolicznościami – pod warunkiem wykazania jej zaistnienia.

Dalej Sąd wskazał, że z opinii biegłej sporządzonej dla potrzeb niniejszej sprawy wynika przy tym w sposób jednoznaczny, iż wobec wprowadzenia obszaru (...) wartość nieruchomości należącej do powódki uległa zmniejszeniu – o 61.000 zł.

Równocześnie Sąd Okręgowy uznał, iż powódka nie wykazała zasadności roszczenia w części, w której odwołała się do ewentualnej konieczności poniesienia nakładów związanych z wyciszeniem budynku, o szacowanej wartości 20.700 zł. W piśmie procesowym z dnia 8 sierpnia 2018 r. powódka sprecyzowała, że podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego o zapłatę wyżej wskazanej kwoty upatruje w art. 435 w zw. z art. 140 i 144 k.c.; uchwała Sejmiku, będąca podstawą sporu w niniejszej sprawie, odebrała bowiem powódce prawną możliwość przeciwstawienia się nadmiernym immisjom hałasu na nieruchomość powódki, za które odpowiedzialna jest pozwana.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia zgłoszonego przez pozwanego w tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że publikacja aktu prawa miejscowego w sprawie ustanowienia (...) pozwoliła na uzyskanie wiedzy co do podmiotu odpowiedzialnego za ewentualną szkodę powódki. Akt prawa miejscowego wszedł w życie w 2016 r., natomiast powódka złożyła pozew w 2018 r. Z tego też względu nie można było uznać, aby roszczenie powódki było przedawnione.

Odwołując się do treści art. 435 § 1 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że powódka do tej pory nie poniosła kosztów, związanych z ewentualnymi nakładami mającymi na celu wyciszenie budynku, zaś z aktu prawa miejscowego, będącego podstawą niniejszego sporu nie wynika obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w lokalach mieszkalnych, położonych w strefie B. Tym samym Sąd przyjął, że uchwałodawca przyjął, iż mimo prognozowanego wzrostu natężenia ruchu (...) i związanego z tym natężenia hałasu, nieruchomości położone w strefie B nie zostaną okolicznością tą dotknięte w stopniu, zmuszającym ich właścicieli do poniesienia nakładów mających na celu wzmocnienie ich ochrony akustycznej. W rezultacie w ocenie Sądu pierwszej instancji brak było podstaw do uznania, ażeby pozwany miał obowiązek rekompensować ewentualne poniesienie przez powódkę kosztów tego rodzaju w przyszłości – które wobec treści uchwały w związku z okolicznością, iż nieruchomość powódki jest położona w strefie B obszaru (...), należałoby traktować zdaniem Sądu jako podwyższenie standardu nieruchomości, nie zaś szkodę związaną z wejściem w życie przedmiotowej uchwały.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie powódki było zasadne i należało je uwzględnić w wymiarze ustalonym przez biegłą, tj. co do kwoty 61.000 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie w/w przepisów, w punkcie I i II sentencji wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 61.000 zł, stanowiącą równowartość spadku wartości w/w nieruchomości i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, w zw. z art. 481 § 1 k.c.

Powódka żądała odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, przy czym pismem z dnia 19 lutego 2018 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma – wobec czego Sąd Okręgowy uznał za usprawiedliwione jej żądanie zasądzenia odsetek od daty wskazanej w pozwie, lecz od kwoty

odpowiadającej poniesionej przez nią szkodzie i oddalił powództwo w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie, mających być naliczanymi od wyższej kwoty.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozliczenia, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu, zgodnie z art. 108 k.p.c. Mając na uwadze zasądzoną kwotę w stosunku do kwoty żądanej – Sąd uznał, iż powódka wygrała spór w ok. 50% - i w takim też stosunku rozdzielił obowiązek poniesienia kosztów procesu pomiędzy stronami.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły obie strony postępowania.

Powódka we wniesionej apelacji, zaskarżyła wyrok w części, oddalającej powództwo co do kwoty 20.000 zł oraz w części orzekającej o kosztach postępowania tj. objętej pkt II i III wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska poprzez przyjęcie, że możliwość dochodzenia kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powódki zachodzi tylko w przypadku uprzedniego poczynienia na tę nieruchomość stosownych nakładów przez powódkę, podczas gdy przepisy prawa nie przewidują takiego obowiązku,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 415 k.c. w zw. z 435 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuznanie, że pozwany z winy swej wyrządziła powódce szkodę i jest obowiązana do jej naprawienia, podczas gdy organ administracji (...) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska po przeprowadzonej kontroli stwierdził, że doszło do przekroczenia norm hałasu w strefie B (...) w której położona jest nieruchomość powódki. Szkada powódki polega na znoszeniu sprzecznych z prawem hałasów o natężeniu charakterystycznym dla strefy A, co bezpośrednio wiąże się z koniecznością poniesienia odpowiednich nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości powódki,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że sprzeczna z prawem działalność pozwanego. zakłóca korzystanie z nieruchomości powódki i trwale ogranicza uprawnienia właścicielskie do nieruchomości położonych w strefach (...) oraz poprzez nieuznanie, że skoro pozwany jest beneficjentem, na którego rzecz obciążono właścicieli nieruchomości, to ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za tak daleko idące, ciągle immisje hałasu. Z uwagi na to, koniecznym staje się dostosowanie nieruchomości powódki do zaistniałych warunków; oczywistym jest, że gdyby nie działalność pozwanego, potrzeba „wyciszenia” pomieszczeń nieruchomości powódki nie powstałaby w ogóle,
4. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 227 k.p.c. oraz art. 235<sup>2</sup> k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasad postępowania dowodowego polegającego na pominięciu wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A., podczas gdy dowód ten pozwoliłby ustalić wysokość szkody powódki w związku z zakresem niezbędnych napraw, które powódka musi dokonać w związku z emisją hałasu, za który odpowiedzialna jest pozwana, a który w strefie B przekracza normy,
5. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, iż pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powódki w zakresie kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości, podczas gdy powódka zaoferowała logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody w postaci ustaleń z badań (...) Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska, potwierdzające, że pozwany bezprawnie łamie dopuszczalne normy poziomu hałasu w strefie B,
6. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 327<sup>1</sup> k.p.c. oraz art. 236 i 328 § 2 k.p.c., niewskazanie w uzasadnieniu orzeczenia przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej dokumentowi w postaci operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A.,



7. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 100 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy okoliczności przedmiotowej sprawy uzasadniają odstąpienie od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego w całości, tj. istnieją podstawy pozwalające na przyjęcie, iż powódka uległa tylko co do nieznacznej części swego żądania.

Skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo co do kwoty 20.000 zł tj. pkt 1 wyroku oraz w części orzekającej o kosztach postępowania poprzez wzajemne zniesienie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w sprawie oraz wysokości przyznanych biegłemu kosztów tj. pkt 2 i 3 wyroku ewentualnie o uchylenie wyroku w części oddalającej powództwo co do kwoty 20.000 zł oraz w części orzekającej o kosztach postępowania tj. objętej pkt: 2 i 3 wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania obu instancji oraz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Ponadto powódka wniosła o:

1. przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. I Aca 2/08 - celem wykazania ugruntowanej linii orzeczniczej co do braku obowiązku uprzedniego poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej dla możliwości wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie z tytułu zwrotu nakładów.
2. przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A. - celem wykazania zakresu wysokości szkody powódki wynikającej z konieczności rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w związku z przekraczaniem norm dopuszczalnego poziomu hałasu przez pozwanego, rozbudową (...) w G. oraz ustanowieniem obszaru (...), na terenie którego położona jest nieruchomość powódki.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o:

1. oddalenie apelacji powódki w całości,
2. pominięcie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu za sygnaturą I Aca 2/08 na okoliczność linii orzeczniczej, na którą to okoliczność nie może stanowić dowodu pojedynczy wyrok,
3. pominięcie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z prywatnego operatu szacunkowego sporządzonego przez H. A. na okoliczność wysokości szkody, to jest na okoliczność wymagającą wiadomości specjalnych, a zatem jako zmierzającego do pogwałcenia art. 278 § 1 k.p.c.,
4. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany we wniesionej apelacji, zaskarżył wyrok w części, tj. pkt I i III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie art. 45 Konstytucji w związku z zasadą równości stron w postępowaniu cywilnym w związku z art. 235<sup>2</sup> § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c., poprzez ograniczenie stronie pozwanej prawa do sądu w związku z nieuzasadnionym (w znaczeniu formalnym i praktycznym) oddaleniem wniosków dowodowych strony pozwanej, służących wyjaśnieniu elementarnych i mających istotne znaczenie dla sprawy okoliczności, tj. różnic wartości nieruchomości podobnych zlokalizowanych w (...) i poza (...) bez jakiegokolwiek związku z wejściem w życie aktu prawa miejscowego (Uchwały), tj. istniejących także przed wejściem w życie Uchwały - udowodnienie okoliczności wyłączyłoby odpowiedzialność pozwanej za różnicę w wartości nieruchomości podobnej, położonej „poza

(...) i nieruchomości powódki - jako położonej „w (...)”, a zatem uchybienie Sądu I Instancji mogło wpłynąć na postępowanie w sposób decydujący,

Skarżący wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania;
2. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Z ostrożności procesowej pozwany poza zarzutem wyrażonym powyżej, zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, mogącego mieć doniosły wpływ na wynik postępowania, w postaci naruszenia art. 15zszs2 ustawy z dnia 3 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, poprzez zamknięcie rozprawy, podczas gdy postępowanie dowodowe nie zostało przeprowadzone w całości, w szczególności nie doszło do ustalenia czy różnica wartości pomiędzy nieruchomością powódki a nieruchomościami podobnymi, położonymi poza obszarem (...) ( (...)) istniała przed wejściem w życie Uchwały, a zatem była niezależna od wejścia w życie Uchwały i wymienionych w jej treści ograniczeń korzystania z nieruchomości, które to ustalenie wyłączyłoby odpowiedzialność pozwanego za stwierdzoną przez biegłą w opinii różnicę wartości wycenionych nieruchomości (mającą stanowić o rozmiarze szkody, podlegającej naprawieniu na postawie się art. 129 poś), a dalej skutkowałoby oddaleniem powództwa w całości,

2. naruszenie prawa procesowego, mogącego mieć doniosły wpływ na wynik postępowania tj. art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie prawidłowo zgłoszonego wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zależności cen nieruchomości przed wejściem w życie Uchwały na terenie obecnego (...) i poza nim, jako zmierzającego jedynie do przedłużenia postępowania, podczas gdy wniosek taki został zgłoszony w pierwszym piśmie procesowym pozwanego, to jest na dwa lata przed jego pominięciem przez Sąd I Instancji, a co szczególnie istotne doprowadziłyby do ustalenia, że różnice wartości nieruchomości zlokalizowanych na terenie dzisiejszego (...) i poza tym terenem występowały także przed wejściem w życie Uchwały dot. (...), a zatem bez związku z nim, która to okoliczność skutkowałaby wyłączeniem odpowiedzialności pozwanego na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 poś, a dalej oddaleniem powództwa w całości,

3. naruszenie prawa procesowego, mogącego mieć doniosły wpływ na wynik postępowania tj. art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie prawidłowo złożonego wniosku pozwanego o skierowanie operatu szacunkowego sporządzonego jako opinia biegłego w sprawie do oceny Komisji Arbitrażowej (...) (dalej jako Komisja Arbitrażowa), podczas gdy Sąd na jakimkolwiek etapie postępowania, w tym w szczególności w uzasadnieniu pisemnym wyroku, nie odniósł się merytorycznie do poszczególnych zarzutów zgłaszanych przez pozwanego do opinii biegłej, to jest nie wyjaśnił, czy opinia biegłej była wiarygodna, odbierając jednocześnie pozwanemu możliwość skutecznego jej zakwestionowania, skutkiem czego było całkowicie bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłej za podstawę orzekania i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki; powyższe stanowi o uchybieniu Sądu I instancji przepisom wymienionym powyżej szczególnie w obliczu odmiennych wniosków płynących z opinii dotyczących nieruchomości sąsiednich, przedłożonych przez pozwanego w toku procesu (XV C 373/18, XV C 369/18), która to wiedza winna skutkować powzięciem przez Sąd uzasadnionych wątpliwości co do jakości opinii biegłej E. D., a to z kolei skutkować winno poddaniem opinii weryfikacji, brak czego niezaprzeczalnie wpłynął na wynik postępowania,

4. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodu z opinii zasadniczej oraz opinii uzupełniających biegłego z zakresu wyceny nieruchomości polegającą na błędnym przyjęciu, że opinie jednoznacznie i konkretnie odpowiadają na pytanie, czy w związku z ograniczeniami korzystania z nieruchomości wynikającymi z Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...)

z dnia 29.02.2016 r. wprowadzającej obszar (...) zmniejszyła się wartość należącej do powódki nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych, iż po stronie powódki doszło do wystąpienia szkody,

5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 135 poś w zw. z § 4 ust. 1 i 2 Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 kwietnia 2019 r. w związku z załącznikiem tabelą nr 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14.06.2007 r. (dalej Rozporządzenie hałasowe) poprzez niewłaściwe zastosowanie wynikające z braku subsumpcji przepisów, co doprowadziło Sąd do błędnych wniosków (wniosków contra /egerr) jakoby samo wprowadzenie (...) miało dowodzić występowania przekroczeń norm środowiskowych, który to wniosek całkowicie pomija wielość obowiązujących norm środowiskowych, właściwych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem przeznaczenia znajdujących się tam nieruchomości,

6. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 135 ust. 1 poś w zw. z art. 129 ust. 4 poś poprzez błędną wykładnię i pominięcie, iż w przypadku zmiany intensywności oddziaływania na środowisko przez pozwanego, dojdzie do weryfikacji granic (...) a zatem otwarcia terminu do składania roszczeń odszkodowawczych, tym samym nieprawdziwy jest wniosek Sądu I instancji o konieczności zasądzenia odszkodowania "na przyszłość" - skoro Uchwała nie zamyka właścicielom nieruchomości drogi sądowej w przyszłości,

7. naruszenie przepisów prawa materialnego art. 129 ust. 2 poś w związku z art. 135 ust. 3 a i 136 ust. 1 i 2 poś poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości wynikającym z Uchwały jest samo ustanowienie obszaru (...), podczas gdy prawidłowa wykładnia tej normy prowadzi do wniosku, iż wprowadzenie (...) jako takiego nie stanowi źródła, z którego w sposób samoistny wynikać może szkoda, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości; szkoda bowiem może zaistnieć wyłącznie, gdy działalność danego podmiotu, w tym wypadku pozwanego, spowoduje wprowadzenie konkretnych ograniczeń w związku z ustanowieniem (...) dla konkretnej nieruchomości nim objętej, a te doprowadzą do zmniejszenia wartości tej nieruchomości,

8. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 126 ust. 2 poś w zw. z art. 140 i 144 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie, w sytuacji, w której Uchwała nie zmodyfikowała w jakimkolwiek zakresie sytuacji prawnej powódki, w zakresie wykonywanego przez nią prawa własności do nieruchomości, co wyklucza uznanie jakoby miało dojść do zawężenia władztwa nad rzeczą w postaci odjęcia stronie możliwości zgłaszania powództwa negatoryjnego, powództwo takie per se przysługuje powódce także obecnie.

Skarżący wniosł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych za obie instancje.

Ponadto pozwany wnosil o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 29 maja 2020 r. pomijającego wnioski pozwanego zgłoszone w pismach procesowym 29 maja 2018 r., 16 października 2018 r., 16 września 2019 r., 24 lutego 2020 r., 3 lipca 2020 r., jak również na rozprawie w dniu 26 lutego 2020 r., o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wpływu ograniczeń korzystania z nieruchomości wynikających z treści Uchwały na wartość nieruchomości powódki, z uwzględnieniem: wartości nieruchomości powódki przed utworzeniem (...), wartości nieruchomości powódki w stanie pogorszonym - a także poprzez zbadanie relacji cen nieruchomości powódki i nieruchomości położonych poza dzisiejszym (...), istniejącej przed powstaniem (...), tj. przed 31 marca 2016 r. oraz o przeprowadzenie tego dowodu przez sąd II instancji na podstawie się. 382 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o:

1. oddalenie apelacji pozwanego w całości,

2. pominięcie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wpływu ograniczeń korzystania z nieruchomości wynikających z treści Uchwały o wprowadzeniu (...) art. 235<sup>2</sup> ust 1 pkt 2 i 5 k.p.c., jako że wniosek ten w sposób oczywisty zmierza do przedłużenia postępowania, a ponadto okoliczność, która ma za pomocą tego wniosku zostać udowodniona, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:**

Apelacja powódki nie była uzasadniona, zaś apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że w aktualnie obowiązującym systemie apelacji pełnej Sąd II instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu I instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. Dokonuje własnych ustaleń faktycznych, przy czym może poprzestać na zaaprobowanym materiale zebrany w pierwszej instancji. Jest przy tym związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji natomiast samodzielnie ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów materialnoprawnych podniesionych w apelacji. (por. uzasadnienie uchwały składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny nie podzielił w części dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych tj. tych do których ustalenia niezbędnym było oparcie się na wiadomościach specjalnych, które wynikały z opinii biegłego oraz nie podzielił w części dokonanej przez ten Sąd oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oceny prawnej dokonanej przez Sąd co do wykazania przez powódkę przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że na rozprawie w dniu 31 stycznia 2022 r. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 3 i 5 postanowił pominąć wnioski powódki zawarte w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2022 r., albowiem Sąd Apelacyjny wbrew zawartym w/w piśmie wnioskom uznał operat szacunkowy sporządzony przez zespół biegłych z dnia 5 listopada 2021 r. za dowód przedstawiający w pełni wartość dowodową o czym szerzej w dalszych rozważaniach, zaś stanowisko powódki mające uzasadnić uwzględnienie zawartych w przedmiotowym piśmie wniosków, nie zostało poparte żadnymi merytorycznymi zarzutami. Tym samym Sąd Apelacyjny uznał, że wnioski powódki zawarte w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2022 r. nie będą przydatne do wykazania istotnych okoliczności niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia w przedmiotowym postępowaniu jak również, przeprowadzenie zawnioskowanych wniosków służyłoby jedynie przedłużeniu postępowania.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji za uzasadniony należało uznać zarzut pozwanego dotyczący naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie prawidłowo zgłoszonego wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zależności cen nieruchomości przed wejściem w życie Uchwały na terenie obecnego (...) i poza nim, jako zmierzającego jedynie do przedłużenia postępowania.

Podzielając ten zarzut Sąd Apelacyjny jako instancja merytoryczna postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2021 r. dopuścił dowód z opinii zespołu biegłych sądowych, na okoliczność ustalenia, czy utworzenie obszaru (...) (...) wokół (...) w G. miało wpływ na wartość nieruchomości powódki, a w szczególności:

- czy, a jeżeli tak, to jaka była przed wprowadzeniem (...) różnica wartości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości podobnych (sąsiednich) położonych na obszarze, które nie został zaliczony do (...);

- czy po wprowadzeniu (...) wartość przedmiotowej nieruchomości jest niższa w stosunku do nieruchomości położonych poza strefą obszaru (...) a jeżeli tak, w jaki sposób zmieniła się ta różnica w stosunku do okresu sprzed wprowadzenia (...) i czy różnica ta jest wyłącznie konsekwencją wprowadzenia obszaru (...), czy też mają na nią wpływ inne czynniki oraz ile wynosi ta różnica;

- czy istnienie ewentualnego hałasu związanego z działalnością (...) w G., powiązana ze świadomością wprowadzenia obszaru (...) (...) wywarło bardziej negatywne skutki na wartość przedmiotowej nieruchomości, aniżeli świadomość istnienia potencjalnego hałasu istniejąca przed wprowadzeniem obszaru (...), a tym samym:

- czy wprowadzenie (...) pogłębiło spadek wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości spoza (...) lub spowodowało niższy wzrost wartości nieruchomości w stosunku do nieruchomości spoza obszaru, jeżeli tak to o ile.

### ***W konsekwencji Sąd Apelacyjny uzupełniając ustalił i zważył co następuje:***

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 325 m<sup>2</sup>, zabudowana zlokalizowana jest w G., przy ulicy (...) (działka o nr ew. (...)). Dla przedmiotowej nieruchomości III Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 113,62 m<sup>2</sup> + powierzchnia garażu 17,48 m<sup>2</sup>.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu z dnia 30 marca 2016 r. i cen aktualnych.

Zgodnie z Uchwałą nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. działka nr (...) obr. (...), położona w G., przy ul. (...), znajduje się w strefie B w całości.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w G., przy ul. (...) w stanie przed wprowadzeniem (...) i cen aktualnych wynosi 833 000 zł.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w G., przy ul. (...) w stanie po wprowadzeniu (...) i cen aktualnych wynosi 833 000 zł.

(dowód: opinia zespołu biegłych sądowych z dnia 5 listopada 2021 r. k. 960-1003).

Nieruchomość powoda jest nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o przeznaczeniu mieszkaniowym, położoną w strefie B obszaru (...). W strefie B nie ustanowiono ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na cele mieszkaniowe. W rezultacie szkoda z powodu ograniczenia korzystania z nieruchomości nie występuje.

(dowód: opinia zespołu biegłych sądowych z dnia 5 listopada 2021 r., strona 12, k. 971).

W przypadku strefy B (...) wokół (...) w G. właściciele nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, zgodnie z poziomami hałasu określonymi w uchwale ustanawiającej obszar (...), nie są narażeni na ponadnormatywne immisje hałasu. Ustanowienie obszaru (...) nie zwiększyło dopuszczalnego poziomu hałasu oddziaływującego na przedmiotową nieruchomość. Określone w uchwale poziomy hałasu są zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826). Zgodnie z tym Rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany przez (...) wyrażony wskaźnikiem LAeqN dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługowej wynosi 50 dB. Ustanowienie obszaru w zakresie przekraczającym zasięg strefy A służyło legalizacji hałasu w przypadku zabudowy o charakterze specjalnym, to jest szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, dla której przewidziano dopuszczalny poziom LAeqN wynoszący 45 dB.

Nieruchomość gruntowa położona w G., przy ul. (...) to nieruchomość o funkcji mieszkaniowej. Ustanowienie (...) nie spowodowało powstania ograniczeń w sposobie korzystania z przedmiotowej nieruchomości, ani nie zwiększyło - w porównaniu do wcześniej istniejącego stanu prawnego - dopuszczalnego poziomu hałasu, który jej właściciel musi znieść. Zgodnie z mapami akustycznymi znajdującymi się na stronie internetowej miasta G. nie wykazano przekroczeń hałasu (...) zarówno dla hałasu LDWN jak i LN.

(dowód: opinia zespołu biegłych sądowych z dnia 5 listopada 2021 r., strona 13 - 14, k. 972 - 973).

Wartość przedmiotowej nieruchomości nie jest niższa w stosunku do nieruchomości położonych poza strefą B obszaru (...). Wprowadzenie obszaru (...) pozostało bez wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając zarówno świadomość wprowadzenia obszaru (...) jak i świadomość istnienia potencjalnego hałasu istniejącego przed wprowadzeniem obszaru (...). Wprowadzenie obszaru (...) nie spowodowało spadku wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości poza obszarem ani też nie spowodowało niższego wzrostu wartości w stosunku do nieruchomości spoza obszaru.

(dowód: opinia zespołu biegłych sądowych z dnia 5 listopada 2021 r. k. 989-994).

Sąd Apelacyjny uznał powyższą opinię zespołu biegłych za zdatną do rozstrzygnięcia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, gdyż opinia te szczegółowo odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest wyczerpująco i przekonująco uzasadniona.

Biegli wyjaśnili, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawczego, metody porównywania parami. (strona 7 opinii, k.966). Wskazali, że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Istotą podejścia porównawczego jest założenie, że ewentualny nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nią ceny większej od cen innych nieruchomości o podobnych cechach sprzedawanych na rynku lokalnym” (strona 20 opinii, k.979). Z kolei „metoda porównywania parami oparta jest na konkretnie wybranych transakcjach sprzedaży obiektów o podobnych cechach i atrakcyjności dla inwestorów. Określenie wartości nieruchomości w tej metodzie odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości wycenianej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi (obiekty porównawcze) o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych (strona 20-21 opinii, k.979-980).

Biegli zwrócili uwagę, że z uwagi na specyfikę przedmiotu wyceny przyjmowany w wycenie rynek lokalny obejmował wtórny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zlokalizowanymi w G., dzielnicy W., K. i P. M.. Do analizy rynku nieruchomości przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi zlokalizowanymi w G., dzielnicy W., K. i P. M.. Analizę rynku lokalnego przeprowadzono na transakcjach zawartych w okresie od marca 2016 r. do dnia sporządzenia opinii. Na określonym wyżej rynku lokalnym odnotowane transakcje rozpatrzono pod kątem następujących cech rynkowych nieruchomości: data zawarcia transakcji, lokalizacja (dzielnica, dojazd, sąsiedztwo, dostęp do komunikacji, atrakcyjność położenia, itp.), powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia działki, wiek budynku - wybudowany przed lub po roku 2000 lub wcześniej stan techniczny budynku, standard wykonania i wykończenia budynku, - położenie w strefie (...), drzewa od frontu budynku (strona 21 -22 opinii, k.980-981).

Sąd Apelacyjny oceniając przeprowadzony dowód miał także na uwadze, że z istoty odpowiedzialności odszkodowawczej określonej w art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz.U z 2021 r. poz. 1973), wynika, że aby uchwycić zmianę w wartości nieruchomości objętej obszarem (...) niezbędne jest ustalenie, jaka była wartość tej nieruchomości przed wprowadzeniem obszaru, a jaka później, przy czym ocena ta nie może być dokonywana w oderwaniu od wyceny nieruchomości sąsiednich, znajdujących się jednak poza strefą. Tylko w ten sposób można uzyskać odpowiedź na pytanie, jaka przed wprowadzeniem (...) była relacja wartości wycenianej nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości (które w strefie następczo się nie znalazły) oraz, czy na skutek

wprowadzenia (...) relacje te uległy zmianie, np. wartości nieruchomości poza strefą przejawiają trend wzrostowy, zaś w strefie – spadkowy lub nastąpiła stagnacja, bądź też wzrost wartości nieruchomości w strefie jest mniej dynamiczny, aniżeli w odniesieniu do wartości nieruchomości poza obszarem (...).

Biegli wyjaśnili, że w celu potwierdzenia, bądź zaprzeczenia, tezy o stygmatyzacji obszaru nieruchomości objętych (...) stworzono bazę transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi w dzielnicach na terenie których wprowadzono strefę B (...). Wskazali, że głównym założeniem doboru danych była jednolitość położenia geograficznego przed i po wprowadzeniu strefy, w celu sprawdzenia, czy wprowadzenie uchwały stygmatyzowało nieruchomości, poprzez upowszechnienie w mediach tematu związanego z niedogodnościami, w tym mogącymi potencjalnie wpływać na zdrowie mieszkańców (np. potwierdzony badaniami naukowymi notoryczny stres wywołany hałasem (...)) (vide: opinia zespołu biegłych sądowych z dnia 5 listopada 2021 r. , strona 16-17 opinii, k. 975-976).

Biegli wskazali, ile transakcji w badanym okresie na rynku lokalnym zidentyfikowali (49) (strona 25 opinii, k. 984). Transakcje zostały zawarte w okresie od marca 2016 r. do dnia sporządzenia opinii. Analizowane transakcje dotyczyły zarówno nieruchomości znajdujących się w strefie (...) B jak i poza nią (stron 21 opinii, k. 980). W ocenie Sądu Apelacyjnego poddane analizie transakcje w sposób wystarczający dały podstawę do sformułowania prawidłowych wniosków zawartych w przedmiotowej opinii. Biegli szczegółowo wyjaśnili, jak należy definiować wartość rynkową nieruchomości oraz na czym polega podejście porównawcze i metoda porównywania parami. Biegli ostatecznie wskazali, że jako zmienne wykorzystane do konstrukcji modelu statystycznego przyjęli następujący zestaw cech:

- data transakcji,
- okres budowy w latach 90. lub starsze,
- dom w stanie deweloperskim,
- położenie w strefie (...),
- powierzchnia użytkowa budynku,
- powierzchnia gruntu,
- drzewa zlokalizowane od frontu budynku,

(k. 985, strona 26 opinii).

Biegli na podstawie dokonanej analizy w oparciu o w/w zmienne konstrukcji modelu wyjaśnili, że otrzymany wynik związany z położeniem nieruchomości w strefie B (...), według którego położenie nieruchomości powódki w strefie związane jest z jej większą wartością (wynik ten jest istotny statystycznie na poziomie  $\alpha = 0,05$ ), nie potwierdza tezy, że administracyjne umieszczenie jej nieruchomości w strefie B (...) spowodowało spadek wartości tej nieruchomości. Dodatkowo biegli zaznaczyli, że z przedstawionej analizy nie można wyciągnąć zbyt daleko idącego wniosku, albowiem to nie umieszczenie nieruchomości w strefie (...) powoduje, że są one droższe. W przedmiotowym przypadku za wzrostem cen nieruchomości położonych w strefie B (...) mogą stać pewne cechy nieruchomości (np. są to przeważnie domy nowe, położone na większych działkach) lub czynniki behawioralne leżące po stronie sprzedających (efekt zakotwiczenia). Jednak z całą pewnością można odrzucić tezę o negatywnym wpływie położenia w strefie na wartość nieruchomości mieszkaniowych (vide: opinia biegłych strona 31, k.990). Biegli wyjaśnili, że o braku takiego wpływu może również świadczyć analiza dynamiki cen nieruchomości w czasie. Dla domów położonych w strefie, jak i poza nią, wzrost ten przebiega identycznie (średnio +2% na kwartał), bez widocznych zakłóceń dla nieruchomości położonych w strefie. Widoczny jest równomierny wzrost tych cen, identyczny jak dla nieruchomości położonych poza strefą (k. 990 i 991, strona 31 i 32 opinii).

Konkludując, biegli stanowczo podkreślili, że wejście w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru (...) nie spowodowało zmiany/spadku wartości przedmiotowej nieruchomości, gdyż jak pokazała analiza, odpowiadający za ten fakt atrybut wprowadzenie (...) okazał się zdecydowanie nieistotny statystycznie (k. 994, strona 35 opinii).

W rezultacie Sąd Apelacyjny uznał, że zgodzić należy się z wnioskami zawartymi w opinii zespołu biegłych z dnia 5 listopada 2021 r., że wprowadzenie obszaru (...) nie spowodowało spadku wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości poza obszarem ani też nie spowodowało niższego wzrostu wartości w stosunku do nieruchomości spoza obszaru. Innymi słowy, za w pełni trafny należało uznać wniosek zawarty w opinii wskazujący, że przeprowadzona analiza wskazuje na brak negatywnego wpływu na wartość nieruchomości faktu wprowadzenia strefy B (...).

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał zatem, że opinia zespołu biegłych sądowych – ze względu na swoją stanowczość, logiczną i uwzględniającą zasady doświadczenia życiowego argumentację, brak sprzeczności oraz konsekwencję wyводу była zdalna do poczynienia w/w ustaleń w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych, a mianowicie wpływu ustanowienia obszaru (...) na wartość nieruchomości powódki.

Przechodząc do oceny pozostałych zarzutów pozwanego dotyczących naruszenia prawa procesowego wskazać należy, że skarżący upatrywał naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w dokonaniu przez Sąd I instancji nieprawidłowej oceny dowodu z opinii zasadniczej oraz opinii uzupełniających biegłego z zakresu wyceny nieruchomości polegającej na błędnym przyjęciu, że opinie jednoznacznie i konkretnie odpowiadają na pytanie, czy w związku z ograniczeniami korzystania z nieruchomości wynikającymi z Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. wprowadzającej (...) zmniejszyła się wartość należąca do powódki nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych, iż po stronie powódki doszło do wystąpienia szkody.

Na wstępie należy wyjaśnić, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem dowód z opinii biegłego, podobnie jak inne środki dowodowe, podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Do kryteriów oceny opinii biegłego należą m.in. zupełność opinii w zestawieniu z tezą dowodową, prawidłowość przyjętych założeń faktycznych i prawnych, stanowczość i sposób uzasadnienia wyrażonego stanowiska, zgodność z zasadami logiki, powszechnie dostępnej wiedzy i doświadczenia życiowego, obiektywizm i poziom kompetencji biegłego oraz stosowane przezeń metody, jeżeli są one weryfikowalne dla sądu, a także brak sprzeczności i konsekwencja wyводу (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 689/17, LEX nr 2615865 i tam powołane orzecznictwo).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że opinia biegłego sporządzona w postępowaniu przez Sądem I instancji nie zawierała odpowiedzi na zasadnicze pytania, które stanowiły właściwą podstawę do dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, które mogły zostać ustalone jedynie w oparciu o wiadomości specjalne. W ocenie Sądu Apelacyjnego należało uznać za trafny zarzut skarżącego wskazujący na okoliczność, iż opinia biegłego sądowego na której podstawie Sąd Okręgowy poczynił istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne w kwestii zmniejszenia wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia (...), nie pozwalała na stanowcze stwierdzenie, że wykazane przez biegłą zmniejszenie wartości nieruchomości pozostaje w związku z ustanowieniem (...). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy błędnie sformułował tezę dowodową dla biegłego. Sąd Okręgowy wskazał, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ma na celu dokonanie ustaleń czy wprowadzenie (...) spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powódki, a jeśli tak, o ile. Zadaniem biegłej według dyspozycji Sądu I instancji było ustalenie, jaka jest aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości, a jaka byłaby, gdyby nie uchwała w sprawie utworzenia obszaru (...) wokół (...) w G.. Tak błędnie sformułowana teza dowodowa doprowadziła do dokonania na podstawie opinii biegłej błędnych ustaleń faktycznych w postaci ustalenia, że z uwagi na wprowadzenie (...) nieruchomość powódki straciła na wartości 61.000 zł, a tym samym dokonanie ustalenia, że na taką właśnie wysokość opiewa szkoda powódki. Sąd Apelacyjny uznał, że opinia wydana w postępowaniu pierwszoinstancyjnym jest nieprzekonywująca i niepełna dlatego postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścił wyżej już omówiony dowód z opinii zespołu biegłych, formułując tezę dowodową dla biegłych w taki sposób, żeby można było dokonać kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, czy świadomość po stronie potencjalnego nabywcy zainteresowanego



kupnem nieruchomości powódki istnienia faktycznego hałasu w związku położenia nieruchomości w okolicy (...) (tj. przed wprowadzeniem (...)) ma taki sam wpływ na cenę nieruchomości, jak świadomość istnienia hałasu w związku z wprowadzeniem (...), innymi słowy czy wprowadzenie (...) strefy B wpływa na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozważania stwierdzić należy, że powyższy zarzut naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji z art. 233 k.p.c. był uzasadniony.

Dalszy zarzut pozwanego naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez pominięcie prawidłowo złożonego wniosku pozwanego o skierowanie operatu szacunkowego sporządzonego jako opinia biegłego w sprawie do oceny Komisji Arbitrażowej (...) (dalej jako Komisja Arbitrażowa) należało ocenić jako bezprzedmiotowy z uwagi na przeprowadzenie w sprawie uzupełniającego postępowania dowodowego i dokonanie odmiennych od Sądu Okręgowego ustaleń faktycznych w sprawie.

Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 15zzs2 ustawy z dnia 3 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, którego naruszenia pozwany upatrywał w zamknięciu rozprawy, podczas gdy postępowanie dowodowe nie zostało przeprowadzone w całości, w szczególności nie doszło do ustalenia czy różnica wartości pomiędzy nieruchomością powódki a nieruchomościami podobnymi, położonymi poza (...) ( (...)) istniała przed wejściem w życie Uchwały, a zatem była niezależna od wejścia w życie Uchwały. Mając na uwadze przeprowadzenie w sprawie uzupełniającego postępowania dowodowego ocena zasadności tego zarzutu również pozostawała bezprzedmiotowa dla wydania niniejszego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów pozwanego dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, wskazać należy, że skarżący upatrywał naruszenia art. 129 ust. 2 poś w związku z art. 135 ust. 3 a i 136 ust. 1 i 2 poś poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości wynikającym z Uchwały jest samo ustanowienie obszaru (...), podczas gdy prawidłowa wykładnia tej normy prowadzi do wniosku, iż wprowadzenie (...) jako takiego nie stanowi źródła, z którego w sposób samoistny wynikać może szkoda, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości; szkoda bowiem może zaistnieć wyłącznie, gdy działalność danego podmiotu, w tym wypadku pozwanego, spowoduje wprowadzenie konkretnych ograniczeń w związku z ustanowieniem (...) dla konkretnej nieruchomości nim objętej, a te doprowadzą do zmniejszenia wartości tej nieruchomości.

Zgodnie z art.129 ust.1 p.o.ś. jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Z kolei ust. 2 stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Z uwagi na rodzaj roszczenia poddanego pod osąd w niniejszej sprawie (roszczenie o odszkodowanie), z przyczyn oczywistych nie miała w niniejszej sprawie zastosowania norma z art.129 ust.1 cytowanej ustawy. Należało zatem ocenić, czy zaktualizowały się przesłanki z art.129 ust.2 p.o.ś.

Wykładnia językowa i funkcjonalna powołanej regulacji prowadzi do wniosku, że przesłankami powstania roszczenia odszkodowawczego są: wprowadzenie obszaru (...), szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru (...) a szkodą. Ciężar dowodu wykazania tych przesłanek, zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art.6 k.c.) spoczywa na powódce – właścicielce nieruchomości, która twierdzi, że na skutek wprowadzenia obszaru (...) doznała szkody, w szczególności polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości w stosunku do tego, gdyby ten obszar nie został ustanowiony.

Innymi słowy, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że warunkiem powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z art.129 ust.2 p.o.ś. jest nie tylko samo wprowadzenie obszaru (...), ale także to, aby normalnym następstwem tego

zdarzenia była szkoda w mieniu właściciela nieruchomości. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Przyjmuje się przy tym w judykaturze, że szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda natomiast nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, LEX nr 1228596, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18, LEX nr 2690297).

Podkreślenia zatem wymaga, że wysokość poniesionej szkody musi wynikać z zaniżenia wartości nieruchomości wynikającej z wejścia w życie aktu prawa miejscowego, nie może więc uwzględniać innych okoliczności, nie mieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego, w szczególności tych, które nie wynikały z wejścia w życie takiego aktu. Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem obszaru (...), to rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar i jego skutki, a nie jakiegokolwiek czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18, LEX nr 2690297).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy kluczowe zatem było wykazanie przez powódkę, czy rzeczywiście na skutek wprowadzenia obszaru (...) związanego z korzystaniem z (...) w G. im. (...) doznała ona szkody w wyżej wskazanym rozumieniu.

Podzielając co do zasady stanowisko wyrażone także w judykaturze, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas, zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138), to jednak wskazać należy, że teza tego judykatu nie odnosi się do stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika bowiem, że uchwałą nr (...) z 29 lutego 2016 r. utworzono (...) ( (...)) wokół (...) w G.. W ramach obszaru wyodrębniono dwie strefy A i B. Nieruchomość powódki znalazła się w całości w strefie B (...).

Strefa B (strefa zewnętrzna), została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru (...) (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz - obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej, § 4 uchwały).

W strefie B:

a) zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka i.t.p., jak też tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska;

b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka i.t.p., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;

c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów pomocy społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

d) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;

e) dopuszcza się lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej (§ 5 uchwały);

W strefie B, w istniejących budynkach o funkcji szpitali, domów pomocy społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka i.t.p., należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny podzielił zawarte w treści opinii zespołu biegłych wnioski i w tym zakresie argumentację pozwanego, który w uzasadnieniu zarzutów apelacji podnosił, że przedmiotowa uchwała nie wprowadziła względem nieruchomości powódki dodatkowych ograniczeń, w szczególności w zakresie zwiększenia dopuszczalnych normatywnie granic poziomu hałasu. Zgodnie z tabelą numer 2 załącznika do Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. jedn.Dz.U z 2014 poz.112) w przypadku hałasów generowanych przez (...), normy te w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wynoszą 60 dB w godzinach dziennych, zaś 50 dB w godzinach nocnych. Z treści uchwały nie wynika także, aby na właścicieli nieruchomości nałożone zostały także dodatkowe ograniczenia związane np. z koniecznością zastosowania dodatkowego zabezpieczenia akustycznego.

Oczywiście nie oznacza to bynajmniej, że wprowadzenie obszaru (...) – pomimo braku formalnych ograniczeń własności – nie spowodowało szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Jak podkreśla się bowiem w judykaturze – i pogląd ten Sąd Apelacyjny rozstrzygający w niniejszej sprawie w pełni podziela - związek ustanowienia obszaru (...) z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2019 r. I CSK 374/18, LEX nr 2775628).

Nie można jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego a priori przyjmować – w sytuacji, gdy akt prawa miejscowego nie wprowadza nowych lub nie zwiększa dotychczasowych ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też nie przedłuża na kolejny okres ograniczeń, które zostały wprowadzone na określony czas - że samo wprowadzenie obszaru (...) musiało spowodować szkodę jako jego logiczne następstwo.

In casu, wejście w życie przedmiotowej uchwały nie doprowadziło do zwężenia granic własności nieruchomości (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze (...). W szczególności nie można zasadnie twierdzić, że skarżąca została pozbawiona żądania zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, gdyż w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie B obszaru (...) – standardy określone uchwałą nie zostały zredukowane na korzyść pozwanego, a zatem jeżeli pozwany będzie je przekraczał – roszczenie o zakaz immisji może się zaktualizować.

Z drugiej jednak strony, można sobie wyobrazić sytuację, że świadomość objęcia nieruchomości obszarem (...) wywołała u potencjalnych nabywców np. spadek zainteresowania zakupem takiej nieruchomości lub przedłożenie ofert o niższej cenie, skoro nieruchomość jest dotknięta „skazą” w postaci położenia w obszarze (...) związanej z funkcjonowaniem (...), które ze swej istoty u potencjalnego odbiorcy łączy się z generowaniem hałasu przez(...).

Takiej zależności nie można oczywiście wykluczyć, jednak ze względu na reguły dowodowe (art. 6 k.c.), to na powódce spoczywał ciężar wykazania, że pomimo formalnego braku ograniczenia jej prawa własności, objęcie jej nieruchomości obszarem (...) spowodowało zauważalny trend niżkowy na rynku nieruchomości na tym obszarze. Takiej okoliczności strona powodowa nie wykazała.

Wskazać przy tym należy, że w orzecznictwie przedstawiony został pogląd – który Sąd Apelacyjny orzeka że „na tle art.129 ust.2 p.o.ś. wskazuje się na cztery zasadnicze czynniki, pozostające w związku z ustanowieniem (...), które mogą powodować zmniejszenie wartości nieruchomości: (1) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku, (3) zawężenie (ścieśnienie) granic prawa własności, (4) hałas. (zob. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 29 grudnia 2020 r. I CSK 34/19, LEX nr 3103836). Słusznie jednak zwrócili uwagę biegli w swojej opinii, że to, czy in concreto dochodzi do swoistej „stygmatyzacji” nieruchomości na rynku i czy okoliczność ta ma wpływ na jej wartość rynkową jest kwestią ustaleń faktycznych. Stygmatyzowana nieruchomość to nieruchomość dotknięta psychologiczną skazą wynikającą ze zdarzenia (lub podejrzenia, że do niego doszło), które

miało na niej miejsce, lecz nie miało na nią jakiegokolwiek fizycznego wpływu (strona 16 opinii, k.975). Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko przedstawione w judykaturze, że „w odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. nie można mówić ani o domniemaniu faktycznym, ani o domniemaniu prawnym dla przyjęcia związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego (...) a szkodą. Nie sposób a priori stwierdzić, że gdy dochodzi do utraty wartości nieruchomości, która została objęta (...), a wcześniej w takiej strefie nie była położona, to jest to związane z wejściem w życie takiego aktu”. (zob. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 29 grudnia 2020 r. I CSK 34/19, LEX nr 3103836).

W rezultacie Sąd Apelacyjny uznał, że okoliczność w postaci „stygmatyzacji” nieruchomości na rynku nie występowała, albowiem jak już podkreślano we wcześniejszych rozważaniach wartość rynkowa powódki sprzed wprowadzenia (...) i po wprowadzeniu (...) nie uległa zmianie, a samo wprowadzenie (...) pozostawało obojętne dla kształtowania się wartości rynkowej nieruchomości powódki na przestrzeni lat objętych analizą biegłych. Należy w tym miejscu jeszcze raz podkreślić, że biegli stanowczo wyjaśnili, iż wejście w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru (...) nie spowodowało zmiany/spadku wartości przedmiotowej nieruchomości, gdyż jak pokazała analiza, odpowiadający za ten fakt atrybut wprowadzenie (...) okazał się zdecydowanie nieistotny statystycznie (k. 994, strona 35 opinii).

W rezultacie, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do twierdzenia, że świadomość istnienia hałasu w związku z wprowadzeniem obszaru (...) ma inny wpływ na cenę przedmiotowej nieruchomości, niż świadomość po stronie potencjalnego nabywcy istnienia faktycznego hałasu przed wprowadzeniem obszaru (...). Innymi słowy, nie zostało wykazane, że świadomość istnienia hałasu powiązana ze świadomością wprowadzenia obszaru (...) wywarła bardziej negatywne skutki na wartość przedmiotowej nieruchomości, aniżeli świadomość istnienia hałasu istniejąca przed wprowadzeniem obszaru (...) (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 688/18, LEX nr 2977456). Powyższe rozważania nie uzasadniają ponadto tezy, że samo wprowadzenie (...) stygmatyzowało nieruchomość powódki, należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa nieruchomość od jej wybudowania znajduje się w danej strefie, której wprowadzenie uchwały o utworzeniu (...) jedynie niejako „legalizuje” negatywne oddziaływanie w postaci hałasu wynikającego z działalności pozwanego na poziomie wskazywanym w uchwale. Nie ulega wątpliwości, co potwierdza zebrany w sprawie materiał dowodowy, że hałas na jaki narażona jest właścicielka nieruchomości utrzymywał i utrzymuje się zasadniczo na stałym poziomie i nie przekracza dopuszczalnych norm, zaś sama okoliczność znoszenia uciążliwości związanej z immisją hałasu związanego z działalnością pozwanego pozostawała zgodnie z wnioskami opinii zespołu biegłych bez wpływu na cenę rynkową nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozważania nie można w ocenie Sądu Apelacyjnego podzielić stanowiska Sądu I instancji, iż powództwo powódki co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, albowiem wykazała ona, że poniosła szkodę o której mowa w art.129 ust. 2 p.o.ś.

Uzupełniająco wskazać należy, że wykładnia językowa i funkcjonalna art. 129 ust. 2 wskazuje, że szkoda powinna być powiązana z wprowadzeniem obszaru (...), a nie z różnicą cen nieruchomości wynikających z uwarunkowań wolnorynkowych. Przeciwna wykładnia byłaby w ocenie Sądu Apelacyjnego contra legem i jej akceptacja wymagałaby interwencji ustawodawcy.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 140 i 144 k.c. były trafne.

Z uwagi na powyższe rozważania dzieląc argumentację pozwanego w wywiedzonej apelacji w wyżej wymienionym zakresie, bezprzedmiotowym pozostawało odniesienie się do dalszych wskazanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i kosztami procesu w całości obciążył powódkę (punkt 1. Sentencji wyroku).

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów apelacji powódki w pierwszej kolejności wskazać należy, że z uwagi na dokonane uzupełniającą w sprawie ustalenia faktyczne w oparciu o przeprowadzony dowód z opinii zespołu biegłych oraz w oparciu o rozważania przywołane powyżej a nadto poczynione w dalszej części uzasadnienia rozważania stwierdzić należało, że zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego podnoszone przez powódkę należało ocenić jako bezzasadne.

Oceniając zarzuty naruszenia prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. oraz art. 235<sup>2</sup> k.p.c. i art. 233 k.p.c. art. 232 k.p.c. art 327<sup>1</sup> k.p.c. oraz art. 236 i 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że zostały one sformułowane w sposób dość ogólnikowy i lakoniczny. Zasadniczo celem wszystkich zarzutów prawa procesowego powołanych przez powódkę było wykazanie, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż powódka w niniejszej sprawie nie udowodniła istnienia szkody w związku z zakresem niezbędnych napraw, które musi dokonać w związku z emisją hałasu, za który odpowiedzialny jest pozwany, a który w strefie B przekracza normy.

Strona powodowa wносиła o przeprowadzenie w postępowaniu przed Sądem II instancji dowodu z dokumentu prywatnego w postaci operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A. znajdującego się w aktach sprawy, na okoliczność wykazania wysokości koniecznych nakładów rewitalizacji akustycznej nieruchomości powódki. Należy w tym miejscu podkreślić, że pozwany stanowczo zaprzeczył zasadności takiego roszczenia, natomiast powódka była zobowiązana zaproponować dowód na wykazanie wywodzonych przez siebie okoliczności; takim dowodem byłaby opinia biegłego odpowiedniej specjalności, jednakże taki dowód przez powódkę nie został zgłoszony, natomiast domagając się przeprowadzenia dowodu z w/w dokumentu prywatnego na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych, powódka pominęła obowiązek stosowania normy zawartej w art. 278 § 1 k.p.c. Należy podkreślić, że prywatny operat, sporządzony na zlecenie i za wynagrodzeniem pochodzącym od strony powodowej, stanowić może jedynie wyrażenie stanowiska strony. W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżąca nie podolała ciężarowi wykazania istnienia przedmiotowej szkody, który to obowiązek na niej spoczywał.

Wbrew stanowisku skarżącej nie doszło w sprawie do naruszenia zasad postępowania dowodowego polegającego na pominięciu wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A.. Wbrew twierdzeniom powódki dowód ten nie pozwoliłby ustalić wysokość szkody powódki w związku z zakresem niezbędnych napraw, które w ocenie powódka musi dokonać w związku z emisją hałasu, za który odpowiedzialny jest pozwany.

Wbrew zarzutom apelacji powódka również nie sprostала wykazaniu naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji z art. 232 k.p.c., które miało polegać na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że powódka nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, iż pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powódki w zakresie kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka niezasadnie upatruje dopuszczenia się przez pozwanego łamania norm poziomu hałasu w strefie B opierając swoje twierdzenia na przedłożonych dokumentach w postaci: Protokołu kontroli WIÓS NR (...) oraz pisma WIÓS z dnia 7 stycznia 2019 r. Niewątpliwie z treści przywołanych dokumentów wynika, że przekroczenia hałasu są jednostkowe w punkcie pomiarowym PP2, który znajduje się na terenie posesji mieszkalnej przy ul. (...) w B.. Przy czym zasadnym jest zwrócenie uwagi, iż punkty PP1 oraz PP2 znajdują się w kierunku „na B.” i „z B.”, punkt PP3 znajduje się na ul. (...) w G. (mniej więcej na wysokości(...)), natomiast jedynie punkt PP4 znajduje się w kierunku „na G.” i „z G.”, tak jak nieruchomość należąca do powódki. Tym samym w punkcie pomiarowym zlokalizowanym najbliżej nieruchomości powódki (jak również w pozostałych 2 z 4) nie stwierdzono nawet jednostkowych przekroczeń poziomu hałasu.

W/w protokoły kontroli wykazały jednostkowe przekroczenia w punkcie pomiarowym położonym najdalej od nieruchomości powódki, tym samym przedmiotowa okoliczność nie może świadczyć o zasadności twierdzeń powódki

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedłożone przez powódkę dokumenty zawierają natomiast inne istotne informacje. Na stronie 3 protokołu kontroli nr (...) (...) organ wskazuje, iż „W strefie B nie wprowadzono żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenów pod inną zabudowę i lokalizowaniu innej zabudowy niż objęta szczególną ochroną

akustyczna, gdyż poziom hałasu w środowisku powinien mieścić się na tych terenach w normie tj. nie przekraczać 50 dB" oraz ..(...1 hałas (...), powodowany działalnością (...) w G.: (...) nie może przekraczać norm hałasu w środowisku, określonych dla terenów nieobjętych szczególną ochroną akustyczną (w tym terenów mieszkaniowych) w stresie B (...)". Powyższe potwierdza stanowisko pozwanego w niniejszej sprawie, który od początku wskazuje, iż strefa B obszaru została wyznaczona w taki sposób, aby na jej terenie hałas (...) nie przekraczał norm innych, niż ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826) dla nieruchomości o szczególnych wymaganiach akustycznych. Ponadto również w opinii zespołu biegłych wyraźnie podkreślono, że zgodnie z mapami akustycznymi znajdującymi się na stronie internetowej miasta G. nie wykazano przekroczeń hałasu (...) zarówno dla hałasu LDWN jak i LN (k. 973 s. 14 opinii) Tym samym argumentację skarżącej o zalegalizowaniu „ponadnormatywnych immisji” lub też ograniczeniu uprawnień właścicielskich związanych z roszczeniami z tytułu występujących ponad przeciętną miarę immisji, należy uznać za chybioną.

Z powyższych przyczyn nie można podzielić stanowiska skarżącej, że zaoferowała ona dowody, na podstawie których jednoznacznie wynika, że pozwany przekracza immisje i że powódka musi znosić ponadnormatywne immisje hałasu co w jej ocenie uzasadniało roszczenie o zasądzenie szkody powódki w związku z zakresem niezbędnych napraw, które musi dokonać w związku z emisją hałasu

Również naruszenie przepisu postępowania, które zdaniem skarżącej miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art 327<sup>1</sup> k.p.c. oraz art. 236 i 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu orzeczenia przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej dokumentowi w postaci operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez mgr inż. H. A. należało uznać za chybiony, albowiem jak już wyżej wskazano przywołany operat szacunkowy może stanowić jedynie przedłużenie stanowiska powódki, przez co Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć w/w przepisów w sposób wskazany przez powódkę.

Także zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. należało ocenić jako bezzasadny. Podkreślenia wymaga, że powódka zasadniczo nie przedstawiła żadnej argumentacji na poparcie przedmiotowego zarzutu, zaś samo stwierdzenie powódki wskazujące, że w jej ocenie winna ona zostać zwolniona z ponoszenia kosztów w sprawie nie uzasadnia stanowiska powódki, tym bardziej, że Sąd Okręgowy w wystarczająco dokładny sposób wskazał dla czego jego zdaniem koszty procesu winny zostać rozliczone z uwzględnieniem, iż powódka wygrała spór w ok. 50 % w związku z czym zasadnym jest rozliczenie kosztów procesu w takim właśnie stosunku pomiędzy strony.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że z treści apelacji wynika, iż miały one na celu wykazanie, że powódce przysługuje roszczenie odszkodowawcze z tytułu poniesienia przez nią ewentualnych kosztów wydatkowanych na nieruchomość w celu zniwelowania hałasu. Dla poparcia swojego stanowiska powódka wносиła o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu sygn. akt I ACA 2/08 na okoliczność linii orzecniczej, która potwierdzi stanowisko powódki; w ocenie Sądu Apelacyjnego dla oceny zasadności wywiedzionych zarzutów powyższy dowód należało ocenić jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia a tym samym należało go pominąć.

Dalej przechodząc do właściwej oceny zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 w zw. z 136 ust. 3 p.o.ś. należy wskazać, że powódka powołuje się na wykładnię językową norm zawartych w art. 136 ust. 3 w związku z art. 129 ust. 2 p.o.ś., która w ocenie Sądu Apelacyjnego jest wadliwa. Treść art. 136 ust. 3 brzmi:

„W razie określenia na obszarze (...) wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, 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.”

Użycie sformułowania „także”, na które wskazuje powódka, nie dotyczy „kosztów nieponiesionych a kosztów poniesionych”. To znaczy, że poza zmniejszeniem wartości nieruchomości wynikającym z nałożonych ograniczeń,

o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., w przypadku określenia wymagań technicznych, szkodą może być również poniesiony koszt na rewitalizację akustyczną.

W tym miejscu należy podkreślić, że jak już wyżej wskazano powódka nie sprostала udowodnieniu, aby pozwany ponosił odpowiedzialność z tytułu wyrządzenia powódce szkody na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., tym samym nie może ponosić odpowiedzialności z art. 136 ust. 3 p.o.ś.

Uzupełniająco zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś.:

„W razie określenia na obszarze (...) wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie”. W ocenie Sądu Apelacyjnego jeśli nie określono na danym obszarze wymagań technicznych dla budynków, to pozwany nie odpowiada za poniesienie ewentualnych kosztów w jakimkolwiek zakresie. Ponadto należy jeszcze raz podkreślić, że nieruchomości powódki jest położona w strefie B (...). W tej strefie wymagania techniczne zostały ustalone jedynie dla nieruchomości akustycznie wrażliwych. Do takowych nie należą nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, taką natomiast funkcję niezaprzeczalnie pełni nieruchomości powódki.

Biorąc pod uwagę, że objęta pozwem nieruchomości nie należy do nieruchomości akustycznie wrażliwych, nie może być w ogóle mowy o powstaniu po stronie powódki roszczenia materialnoprawnego o odszkodowanie obejmujące wartość zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny.

Tym samym najważniejszym w ewentualnym ustalaniu odpowiedzialności pozwanego za nakłady na rewitalizację akustyczną na nieruchomości powódki jest to, że dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym przepisy nie przewidują wymagań technicznych w strefie B (...). Wynika to z okoliczności, jak już wyżej wskazywano, że normy dopuszczalnego poziomu hałasu, jaki występuje w strefie B (...), nie zostały dla nieruchomości powódki (mieszkalnej) podniesione w treści Uchwały, to jest pozostają na tym samym poziomie jaki obowiązuje w całym kraju, poza strefami wewnętrznymi (...) dla (...).

Końcowo należy jeszcze raz podkreślić, że w każdym przypadku konieczne jest ustanowienie wymagań technicznych dotyczących określonych budynków. To, czy dana nieruchomości dla swojego dalszego funkcjonowania musi dokonać rewitalizacji (szpital), czy też nie (nieruchomości mieszkaniowa w strefie B) nie wpływa na odpowiedzialność podmiotu zobowiązanego.

Dalszy zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego tj. art. 415 k.c. w zw. z art. 435 k.c., także należało ocenić jako bezzasadny.

Oceniając powyższy zarzut w pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że obie w/w normy stanowią samodzielne i rozłączne podstawy odpowiedzialności. Artykuł 415 k.c. przewiduje odpowiedzialność na zasadzie winy, podczas gdy art. 435 k.c. na zasadzie ryzyka. Zaoferowane w apelacji uzasadnienie zarzutu również nie dostarcza wyjaśnień, w jaki sposób w/w normy miałyby zostać naruszone przez Sąd I instancji.

Zgodnie z zarzutami powódki na terenie jej nieruchomości miał występować hałas w natężeniu „charakterystycznym dla strefy A”. Twierdzenia te nie zostały przez powódkę udowodnione. Okoliczność wystąpienia pojedynczych przekroczeń norm w punkcie pomiarowym w B. nie daje podstawy do uznania powyższych twierdzeń za udowodnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również w oparciu o normę prawną z art. 435 k.c. brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności.

W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że nie jest wyłączona odpowiedzialność przedsiębiorstwa (...) za szkody związane z działalnością (...) w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru (...) (wyrok Sądu Najwyższego z 6.05.2010 r. II CSK 602/09, z 21.08.2013 r. II CSK 578/12, z 21.03.2017 r. I CSK 440/15). Chodzi zatem o roszczenia odszkodowawcze za szkody związane z oddziaływaniem przedsiębiorstwa

(...)ponad zakres ograniczeń ustanowionych wprost w aktach prawa miejscowego i wynikających z przyjętych w aktach prawa miejscowego parametrów oddziaływania na środowisko, a także o roszczenia obejmujące inne uciążliwości związane z działalnością (...), wywołujące szkody, a które nie są efektem postanowień zawartych w aktach prawa miejscowego, wprowadzających obszar (...).

Trzeba jednak zaznaczyć, że dla przypisania pozwanemu odpowiedzialności również na gruncie odpowiedzialności z art. 435 § 1 k.c. niezbędnym było wykazanie przez powódkę szkody pozostającej w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym z działalnością pozwanej spółki. Powódka również w tym zakresie nie wykazała powstania w jej majątku jakiegokolwiek szkody, która pozostawałaby w związku z działalnością pozwanego. Powódka nie wykazała bowiem, aby ustanowione w prawie miejscowym normy poziomu hałasu były faktycznie przekraczane na skutek działalności prowadzonej przez pozwaną spółkę. Okoliczności tej - jak już wcześniej wskazano - nie dowodzi w ocenie Sądu Apelacyjnego protokół kontroli nr (...) (...), w którym stwierdzono jednostkowe przekroczenia norm hałasu w punkcie pomiarowym w B.. Nawet zatem gdyby przychylić się do stanowiska skarżącej, że pozwany co do zasady może ponosić odpowiedzialność na gruncie art. 435 § 1 k.c., to roszczenie oparte na tej podstawie nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na niewykazanie powstania szkody.

Zarzut naruszenia art. 140 k.c. i 144 k.c. także należało uznać za chybiony z uwagi na poczynioną już we wcześniejszych rozważaniach argumentację. Ponadto podkreślić należy, że strefa B (...) utworzonego w G. została uregulowana w sposób specyficzny, bez podnoszenia dopuszczalnego poziomu dźwięku właściwego dla nieruchomości mieszkalnych. Tym samym nie może być mowy o ograniczeniu władztwa nad rzeczą, czy konieczności znoszenia ponadnormatywnych immisji o czym szerzej Sąd Apelacyjny wskazywał w powyższych rozważaniach.

Z uwagi na niepodzielenie zawartych w apelacji powódki zarzutów zarówno prawa procesowego jak i prawa materialnego, Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki za nie uzasadnioną i na mocy art. 385 k.p.c. w całości ją oddalił (pkt 2 wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art.98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Skoro apelacja powódki została oddalona, a apelacja pozwanego uwzględniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego na które składały się opłata od apelacji w wysokości 3.050 zł i zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 6.750 zł (4.050 zł + 2.700 zł), których wysokość została ustalona na podstawie § 2 ust. 5 i 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) (pkt 3 wyroku).

Ponadto Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił o obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego w pozostałym zakresie obejmującym wydatki na biegłych w związku z opinią sporządzoną w toku postępowania apelacyjnego.

SSA Leszek Jantowski

Na oryginale właściwy podpis.