

Sygn. akt *I ACa 542/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2015 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler /spr./

Sędziowie: SSA Małgorzata Gulczyńska

SSO Tomasz Chojnacki /del./

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 5 lutego 2015 r. sygn. akt XII C 33/14

I. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, iż zasądzoną kwotę obniża do wysokości 58.093 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote), oddalając roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości powódki przewyższające zasądzoną kwotę;**

II. **oddala apelację w pozostałym zakresie.**

Tomasz Chojnacki Jerzy Geisler Małgorzata Gulczyńska

--	--	--

## UZASADNIENIE

Powódka M. W., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (...) Sp. z o.o. w P. kwoty 79.558,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, w tym 20.000,00 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym i 59.558,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z dnia 5 lutego 2015 roku, sygn. akt: XII C 33/14, po rozpoznaniu sprawy w zakresie punktu 1 b) pozwu, tj. roszczenia o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości powódki w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w P., Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 59.558,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 maja 2014 roku do dnia zapłaty (pkt 1), oddalając powództwo zgłoszone w punkcie b) pozwu w pozostałym zakresie (pkt 2).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne:

M. W. jest właścicielką nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...) na działce nr (...) o powierzchni 641 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość powódki jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P.. Nieruchomość jest położona pod korytarzem powietrznym, w którym startują samoloty. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.594.929 i 25.256. Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 roku na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b u.p.o.ś. uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Jednocześnie w uchwale wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wyjaśniono również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W chwili wejścia w życie przedmiotowej uchwały (na dzień 28 lutego 2012 roku) nieruchomość powódki była zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Do nieruchomości prowadziła droga dojazdowa utwardzona. Działka miała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowiła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynek mieszkalny jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim. Jest wyposażony w sieć wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Na parterze znajduje się salon, aneks kuchenny, łazienka, korytarz, spiżarnia, pokój i garaż, a na piętrze cztery pokoje, kuchnia, łazienka, WC, korytarz. Podłogi wyposażone są w płytki ceramiczne, parkiet, panele, stolarka okienna wykonana jest z PCV, stolarka drzwiowa z drewna. Budynek jest ogrzewany piecem gazowym i piecem węglowym. Wyposażenie sanitarne ma na dobrym poziomie. Ogólny stan techniczny budynku na dzień 28 lutego 2012 r. był dobry i przeciętny.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych dla nieruchomości uchwałą nr (...) Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LAeqD = 60$  dB oraz dla nocy  $LAeqN = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych - w miejscu położenia nieruchomości powódki, uwzględniając założenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia 66,25 dB, a dla nocy 54,98 dB. W związku z tym wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości powódki, położonej przy ul. (...) w P. według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (na dzień 28 lutego 2012 roku) i aktualnego poziomu cen spadła o 59.558,00 zł.

Pismem z 6 listopada 2013 roku powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 250.000,00 zł, w tym kwoty 150.000,00 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000,00 zł tytułem koniecznych nakładów na zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy uznał, iż na uwzględnienie zasługuje roszczenie dotyczące spadku wartości nieruchomości. Podstawę prawną uwzględnienia powództwa w tym zakresie stanowił przepis art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo Ochrony (...) (dalej: u.p.o.ś.) w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu I instancji w okolicznościach sprawy nie może budzić wątpliwości, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu z jej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. - Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości. Położenie nieruchomości w sąsiedztwie lotniska skutkuje tym, że mają one niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. Sąd Okręgowy wskazał, że potencjalni nabywcy nieruchomości nie będą mierzyć poziomu hałasu w konkretnym punkcie, a w ich świadomości będzie pozostawało, iż na terenie strefy normy w zakresie hałasu są przekroczone. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki, wyliczone przez biegłego, jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jej działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, skoro nie doprowadziły one do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Podsumowując Sąd I instancji stwierdził, że zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów

jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Szkada w postaci straty, wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości, została wyliczona przez biegłego, który oszacował ją - według stanu nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, lecz cen z chwili sporządzenia opinii - na kwotę 59.558,00 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 59.558,00 zł.

O roszczeniu odsetkowym orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Wyrok częściowy apelacją w części, tj. w zakresie punktu 1, zaskarżyła pozwana, zarzucając:

1. naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku u.p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, co skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem przez Sąd, iż źródłem powstania roszczenia odszkodowawczego powódki, z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości jest wejście w życie obszaru ograniczonego użytkowania wokół PL (...) sp. z o.o. w P. i związany z tym hałas, które to przesłanki bezpośrednio powodują skutek w postaci braku potencjalnej możliwości sprzedaży nieruchomości powodów za cenę, za którą można nabyć porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, tymczasem prawidłowa interpretacja powyższego przepisu powinna prowadzić do wniosku, że szkoda obejmująca spadek wartości nieruchomości winna wynikać z przyczyny, jaką jest wejście w życie (...) wokół PL (...) sp. z o.o. w P. oraz związane z tym faktyczne i realne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, które w odniesieniu do lotnisk funkcjonujących przed wprowadzeniem (...), należy upatrywać w braku możliwości domagania się przez mieszkańców zaprzestania zwiększonego oddziaływania akustycznego lotniska i związanej z ta niemożliwością obiektywna reakcją rynku,

2. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 317 § 1 k.p.c., poprzez wydanie przez Sąd pierwszej instancji wyroku częściowego w zakresie dotyczącym określenia spadku wartości nieruchomości na podstawie przyjętej przez biegłego sądowego metodologii opartej na parametrze w postaci hałasu równoważnego - tożsamego z miarodajnym, emitowanego przez pozwaną, który to parametr jest konsekwentnie kwestionowany przez stronę pozwaną oraz podlega dalszemu rozpoznawaniu w ramach drugiego z roszczeń powodów, tym samym należy wskazać, iż żądanie objęte wyrokiem częściowym, jako roszczenie ściśle związane z drugim żądaniem strony powodowej i wynikające z tej samej podstawy faktycznej i prawnej, które obecnie podlega dalszemu rozpoznaniu, nie nadawało się jeszcze do rozstrzygnięcia,

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. oraz z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w postaci:

- dokumentu w postaci korekty biegłego K. R. do opinii dot. ustalenia wartości nieruchomości na okoliczność, iż biegły J. W. przy sporządzaniu opinii o spadku wartości nieruchomości oraz operatu szacunkowego, wykonał je niezgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami obowiązującymi przy sporządzaniu wyceny wartości nieruchomości, poprzez zaniechanie uwzględnienia przy wycenie nieruchomości faktu sąsiedztwa lotniska,
- dokumentu w postaci interpolacji sporządzonej przez dr. P. K. (1) na okoliczność zawyżenia przez biegłego wyniku poziomu hałasu charakterystycznego dla nieruchomości strony powodowej,
- dokumentu w postaci „Uwag do analizy rynku nieruchomości na (...) ograniczonego (...)” z dnia 29 grudnia 2014 roku sporządzonej dr. K. S. na okoliczność braków metodologicznych w przedstawionej przez biegłego bazie transakcji stanowiącej podstawę badań cząstkowych własnych przedstawionych w pkt. 7 opinii o spadku wartości nieruchomości,
- dokumentu w postaci opinii dotyczącej wpływu wprowadzenia (...) wokół PL - P. - Ł. na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w (...), sporządzonej przez Centrum (...) sp. z o.o., na okoliczność wykazania

ewentualnego wpływu wprowadzenia (...) wokół lotniska PL (...) w P. na ceny transakcyjne lub braku takiego wpływu,

- uzupełniającej opinii tego samego biegłego, z uwagi na niewyjaśnienie wszelkich okoliczności związanych ze sporządzoną opinią,
- zeznań świadka T. J. oraz zeznań członka zarządu strony pozwanej G. B.,

1. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

a) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - polegające na uznaniu przez Sąd opinii biegłego sądowego J. W. za wiarygodną i znajdującą potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zaoferowanym przez strony, tj. m. in. w dowodach z dokumentów, w tym w dokumencie urzędowym w postaci decyzji (...) wraz z załączonym raportem środowiskowym i jednoczesnym dokonaniu ustaleń faktycznych wyłącznie na podstawie opinii biegłego, zawierającej wnioski sprzeczne z ww. dokumentami urzędowymi, co skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem, iż głównym czynnikiem wpływającym na spadek wartości nieruchomości powodów jest poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości dla pory dnia, gdyż wtedy poziom hałasu jest najwyższy, podczas gdy z decyzji (...) oraz załączonego do niej raportu środowiskowego wynika, że hałasem wiodącym z punktu widzenia oddziaływania akustycznego strony pozwanej jest hałas emitowany w porze nocnej, którego maksymalne dopuszczalne natężenie jest już obecnie osiągnięte, a zatem brak jest przesłanek do stwierdzenia, iż oddziaływanie akustyczne lotniska może się zwiększyć do roku 2034,

b) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu za opinią biegłego, iż poziom hałasu charakterystycznego na nieruchomości strony powodowej wynosi 66,25 dB, w sytuacji gdy z oddalonego przez Sąd I instancji wniosku dowodowego w postaci interpolacji sporządzonej przez dr P. K. wynika, iż biegły zawyżył poziom hałasu o 8 dB,

c) naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków niewłaściwych - a zatem z niego niewynikających, a także niekorespondujących, w sposób tworzący logiczną całość ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, nierozważenie go w sposób wszechstronny, ale dowolny, a w szczególności polegający na zastosowaniu przez Sąd schematyzmu, automatyzmu i ogólnikowości w zakresie oceny dowodów, co skutkowało przyjęciem przez Sąd opinii biegłego za prawidłową, jasną, przejrzystą i logiczną, co w konsekwencji doprowadziło do nieustalenia lub błędnego ustalenia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się błędnym ustaleniem faktu, iż jedynym czynnikiem wpływającym na spadek wartości nieruchomości powodów jest ponadnormatywny hałas emitowany przez stronę pozwaną,

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przez Sąd I instancji na dokonanej przez biegłego wykładni prawa, na podstawie której biegły samodzielnie zakwalifikował określony przez siebie spadek wartości rynkowej nieruchomości jako szkodę właścicieli, która winna być adekwatnie skompensowana, rozstrzygając tym samym kwestie związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem (...) a spadkiem wartości rynkowej nieruchomości w analizowanym okresie, w sytuacji gdy Sąd winien zasięgnąć opinii biegłego wyłącznie w zakresie wiadomości specjalnych co do faktów, nie zaś co do wykładni prawa,

2. naruszenie art. 236 k.p.c. poprzez:

a) wydanie na rozprawie w dniu 8 stycznia 2015 roku postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodów z dokumentów, które nie zawierało podstawowych wymaganych ustawą elementów postanowienia dowodowego, tj. nie określało faktów podlegających stwierdzeniu w wyniku przeprowadzenia poszczególnych dowodów z dokumentów, co uniemożliwiło apelującemu odniesienie się do przyczyn, dla których Sąd uznał określone okoliczności faktyczne za udowodnione lub nieudowodnione na podstawie rzeznaczonych dokumentów,

b) błędne określenie faktów podlegających stwierdzeniu opinią biegłego ograniczające się do zlecenia biegłemu postanowieniem z dnia 13 marca 2014 roku ustalenia spadku wartości nieruchomości w sposób szczegółowo określony w pkt. 1 i 2 wniosków dowodowych zawartych w pozwie, zamiast ustalenia czy, a jeżeli tak to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł.,

c) brak zobowiązania biegłego do uwzględnienia przy sporządzaniu opinii dokumentów objętych wnioskami dowodowymi stron, w szczególności decyzji (...) oraz raportu środowiskowego.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Skarżąca wniosła także o zasądzenie na swoją rzecz od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie tylko w znikomej części.

Sąd odwoławczy podziela istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne, za wyjątkiem ustalenia co do samego spadku wartości nieruchomości powódki.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego wniosków dowodowych i zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

Za częściowo zasadny uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., w zakresie dotyczącym oceny dowodu z opinii biegłego J. W. z dnia 16 maja 2014 roku, a ściślej co do akceptacji przyjętej przez biegłego metody obliczenia spadku wartości nieruchomości powódki. Swoje wyliczenia biegły poczynił m. in. w oparciu o tzw. równoważny poziom hałasu (w dB), wynikający z wybranych punktów pomiarowych dla pory dziennej i nocnej. Z opinii wynikało, że na granicy strefy wewnętrznej występują hałasy rzędu 60 – 70 dB i więcej. Parametr hałasu charakterystyczny dla nieruchomości powódki, wynosił według biegłego: LAeq D = 66,25 dB i LAeq N = 54,98 dB, zatem parametr przyjęty do wyznaczania stopnia utraty wartości nieruchomości to LAeq D = 66,25 dB. Przyrost zatem do parametru 50dB wynosi 16,25 dB. W konsekwencji biegły przyjął, że spadek wartości nieruchomości wynosił 11,38% (16,25 dB x 0,7%), a zatem wartość nieruchomości pomnożona przez ów współczynnik (0, (...)) pozwalała na ustalenie spadku wartości nieruchomości o kwotę 59.558,00 zł. Niewątpliwie przyjęta metoda wymagałaby zasięgnięcia opinii biegłego z dziedziny akustyki, czego zabrakło, a przy tym była ona dość skomplikowana.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2015 roku wydał postanowienie dowodowe, w którym dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania biegłego J. W. (k. 928). Dowód ten został przeprowadzony w dniu 21

września 2015 roku, przy czym na termin rozprawy biegły przedłożył opracowanie, zawierające alternatywny sposób wyliczenia spadku wartości nieruchomości powódki, który abstrahuje od konkretnego poziomu hałasu w miejscu położenia nieruchomości. Metoda ta, zdaniem Sądu Apelacyjnego, jest bardziej obiektywna, gdyż obniżenie wartości nieruchomości jest oceniane zasadniczo poprzez to, że nieruchomość leży w danej strefie, a nie poprzez ustalanie tej wartości w zależności od odległości położenia nieruchomości od punktu pomiaru hałasu. Model ten opiera się zatem na różnicowaniu spadku wartości nieruchomości w zależności od jej położenia w strefie ograniczonego obszaru użytkowania. Stosując zasadę proporcjonalności, biegły w oparciu o pomiary na mapie określił odległości między określonymi punktami (koniec pasa startowego, najbardziej odległy punkt strefy wewnętrznej, najbardziej odległy punkt strefy zewnętrznej, początek strefy zabudowy mieszkalnej). Z obliczeń przedstawionych precyzyjnie w piśmie biegłego z dnia 18 września 2015 roku (k. 1010-1012) wynika, że spadki procentowe dla strefy zewnętrznej wynosiły 3,9%, dla strefy wewnętrznej – 7%, a dla końca pasa startowego – 16%. W oparciu o to biegły wyliczył spadek wartości nieruchomości na 11,1% ( $B=7+(16-7)*1.380/3.060$ ). Utrata zatem wartości nieruchomości powódki wynosiła 58.093,00 zł (523.359,00 zł – wartość całej nieruchomości x 0,111 – współczynnik spadku wartości nieruchomości). Wypada zasygnalizować, że wynik końcowy tej metody był bardzo zbliżony do wyniku poprzedniej opinii biegłego, gdzie współczynnik spadku wartości nieruchomości został ustalony na poziomie 11,38%. Przyjęte przez biegłego założenie, wynikające z drugiej opinii, jest bardziej obiektywne, bowiem wartość nieruchomości nie jest uzależniona od założeń lokalizacyjnych w strefie (niezależnie od hałasu). Wartość nieruchomości determinuje bowiem samo jej położenie w ustanowionym obszarze ograniczonego użytkowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego metoda ta jest logiczna, zrozumiała i – zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego – oddaje preferencje potencjalnych nabywców. Odzwierciedla zatem hipotetyczny spadek wartości nieruchomości powódki. Przeciętny świadomy nabywca będzie bowiem brał pod uwagę, jak blisko nieruchomość znajduje się od miejsca o największym poziomie hałasu, w którym samoloty przelatują jeszcze na bardzo niskiej wysokości. Na tę okoliczność, jako istotną z punktu widzenia potencjalnego nabywcy nieruchomości, zwracał uwagę biegły J. W. w czasie przesłuchania na rozprawie w dniu 22 września 2015 roku.

Odnosząc się do dalej idących zarzutów, dotyczących opinii biegłego J. W., wskazać należy, że biegły w swej opinii uwzględnił istniejący przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania hałas. W czasie uzupełniającego przesłuchania biegły W. podkreślał jednak, że okolicznością kluczową dla ustalania spadku wartości nieruchomości było samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania. Od tego bowiem momentu przeciętne ceny nieruchomości położonych w strefach uległy obniżeniu.

Ani w toku postępowania, ani w apelacji, pozwana nie przedstawiła argumentów podważających prawidłowość rozumowania biegłego. Podnoszone przez pozwaną różnice wśród biegłych, dotyczące uwzględniania powyższej okoliczności przy wycenie nieruchomości, nie przeczą wnioskowi J. W., bowiem nie wykazano, aby prowadziły do odmiennych rezultatów.

Podkreślić przy tym należy, że opinie sporządzone na prywatne zlecenie stron nie mają waloru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 par.1 k.p.c. Są tylko wyjaśnieniami przytaczanymi na poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Z tych względów nie można ich przeciwstawiać dowodowi z opinii biegłego. Przytoczone w nich argumenty mogą natomiast uzasadniać dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej lub opinii innego biegłego, przy czym tylko biegli, a nie sąd, mają wiadomości pozwalające na miarodajne odniesienie się do ich treści.

Pozwana w czasie rozprawy w dniu 21 września i 14 października 2015 roku miała możliwość wyjaśnienia podnoszonych w apelacji wątpliwości, przy uwzględnieniu jednocześnie zmiany przyjętej przez biegłego metodologii. Biegły, jak wskazywano powyżej, wyjaśniał, że w jego ocenie zaoferowane przez stronę pozwaną opinie czy ekspertyzy nie podważają wyników przeprowadzonych przez niego badań, a wręcz przeciwnie, są z nimi zbieżne. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem biegłego strona pozwana nie wniosowała o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, zatem uznać należało, iż twierdzenia strony skarżącej w zakresie błędów metodologicznych, nie zostały wykazane.

Nietrafnie także pozwana zarzuca, że opinia biegłego J. W. stoi w sprzeczności z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz z raportem środowiskowym. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powódki, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska, z raportu środowiskowego, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów, wynikają wnioski potwierdzające słusność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 roku stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powódka wywodzi swoje roszczenie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także stanowiska skarżącej, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania w istocie poprawiło sytuację mieszkańców tych nieruchomości, które się w niej znalazły. Apelująca podkreślała, że liczba 12 operacji w ciągu nocy pozostanie niezmienna przez cały czas obowiązywania uchwały o obszarze ograniczonego użytkowania. Tego twierdzenia nie sposób jednak zweryfikować. Przede wszystkim jednak przestrzeganie warunków nakazanych spółce w związku z rozbudową lotniska, nie może być źródłem jej przywilejów. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania oznacza bowiem, że nakazane pozwanej ograniczenia nie są wystarczające dla zapewnienia mieszkańcom terenów położonych przy lotnisku właściwej ochrony akustycznej.

Skarżąca nie podważyła także skutecznie opinii biegłego ze względu na nieprawidłowy, jej zdaniem, dobór transakcji porównawczych. Biegły wykorzystał wszystkie transakcje z okresu od 2010 r. do połowy 2013 r. Sąd Apelacyjny podkreśla doświadczenie biegłego J. W. w szacowaniu nieruchomości. Z racji wiadomej Sądowi z urzędu dużej ilości spraw, biegły z pewnością dysponuje dostatecznym rozeznaniem rynku. Zauważyć tu można, że pozwana, z udziałem której toczy się kilkaset analogicznych spraw, w których do tej pory różni biegli wydali co najmniej kilkadziesiąt opinii dotyczących wartości nieruchomości w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania, nie odwoływała się do innych opinii i nie wykazywała na ich podstawie, że możliwe było przyjęcie innej bazy transakcji, bardziej adekwatnej w okolicznościach sprawy.

Biorąc pod uwagę wyżej przedstawione wywody Sąd Apelacyjny uznał, że były podstawy do niewielkiej korekty wyroku Sądu I instancji poprzez obniżenie zasądzonego odszkodowania w wysokości 59.558,00 zł do kwoty 58.093,00 zł.

Sąd Apelacyjny nie znalazł natomiast podstaw do tego, by uwzględnić składane w toku postępowania apelacyjnego wnioski dowodowe strony pozwanej. Uregulowanie zawarte w art. 381 k.p.c. nie służy zbieraniu nowych dowodów. Prawo do nowości, o której mowa w tym przepisie, należy interpretować jako otwarcie dla strony możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Powodowanie przez stronę powstania nowych dokumentów prywatnych, powstałych po zapadnięciu orzeczenia sądu pierwszej instancji, nie może być traktowane w rozumieniu tego przepisu jako nowy dowód.

Z tych względów wnioski dowodowe pozwanej, zgłoszone w piśmie z dnia 5 lipca 2015 roku, uznać należało za spóźnione.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących już tylko postępowania przed Sądem Okręgowym wskazać trzeba, że nie zachodzi naruszenie przepisu art. 317 § 1 k.p.c. Z przepisu art. 317 k.p.c., dopuszczającego wydanie wyroku częściowego, wynika, że wyrok taki może być wydany co do niektórych z żądań pozwu, jak i co do części jednego żądania. Przedmiotem powództwa w niniejszej sprawie jest żądanie zasądzenia odszkodowania. Na żądanie to składają się: żądanie obejmujące odszkodowanie za utratę wartości nieruchomości oraz odszkodowania za nakłady konieczne dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku należącym do powódki. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 grudnia 2008 r. I CSK 238/08 nie ma przeszkód, żeby w takiej sytuacji, co do żądania zasądzenia każdego z tych odszkodowań był wydany wyrok częściowy (LEX nr 484736).



Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. Przeprowadzenie dowodu bez wydania postanowienia przewidzianego w tym przepisie nie jest z reguły uchybieniem mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, jeżeli - pomimo braku postanowienia dowodowego - okoliczności postępowania pozwalają na przyjęcie w dostatecznie pewny sposób, że zebrany i rozpatrzony materiał dowodowy będący podstawą merytorycznego orzekania podlegał regułom kontrydiktoryjności procesu. Dalej idącego zarzutu w apelacji skarżąca nie rozwinęła, niemniej jednak zaznaczyć należy, iż wszelkie wątpliwości w zakresie dotyczącym opinii biegłego sądowego mogły być wyjaśniane w toku procesu czy to w drodze opinii uzupełniającej, czy też wniosku o powołanie innego biegłego. Inicjatywę w tym zakresie powinna jednak wykazać skarżąca.

Wskazać wreszcie należy, że prowadzenie dowodu z przesłuchania T. J. i G. B. na wskazane okoliczności było procesowo niecelowe, skoro podstawy i zasady utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, wytyczenia jego granic, wynikały z dokumentów urzędowych w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr(...)czy decyzji administracyjnej z dnia 28.02.2011 roku, a nadto niekwestionowane były przez powódkę etapy rozbudowy portu lotniczego przedstawione przez pozwaną czy zmiany technologiczne w poszczególnych modelach samolotów w miarę rozwoju przemysłu lotniczego (art. 230 k.p.c. i art. 228 par. k.p.c.). Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest także okoliczność działań pozwanej podejmowanych dla ograniczenia emisji hałasu. Istotnym jest, jakie emisje obiektywnie występują.

Nie znajduje wreszcie podstaw zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię.

W art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku, oddalając apelację pozwanej w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.

SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Jerzy Geisler SSO del. Tomasz Chojnacki