

Sygn. akt *I ACa 1074/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Małgorzata Gulczyńska /spr./**

Sędziowie: **SSA Małgorzata Kaźmierczak**

SSA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: **insp. ds. biur. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. P., J. P.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 lipca 2015 r. sygn. akt XVIII C 584/15

oddala apelację.

Małgorzata Kaźmierczak Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska

--	--	--

I A Ca 1074/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. P. i L. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 30.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i kwoty 70.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Wnieśli też o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a z ostrożności procesowej także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 powołanej wyżej ustawy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W toku procesu powodowie, w ślad za opinią biegłego rozszerzyli pozew w zakresie żądania z tytułu ubytku wartości nieruchomości o kwotę 46.900 zł i wnieśli o wydanie wyroku częściowego zasądzającego na ich rzecz 116.900 zł z ustawowymi odsetkami od 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty.

Strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów 116.900 zł z ustawowymi odsetkami od 4 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości oraz oddalił powództwo o zapłatę z tego tytułu w pozostałym zakresie (co do części odsetek).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne.

Historia lotniska P. – Ł. sięga 1913 r. W okresie międzywojennym funkcjonowało ono jako istotne w kraju lotnisko pasażerskie. W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu pasażerskiego oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...), którą zawiązano 11 lipca 1997 r. Udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Od 2000 r. lotnisko systematycznie rozwijało się. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozbudowę płaszczyzn lotniskowych.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby obsługiwanych pasażerów. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku(...) dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku(...) dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska i wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska. 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. Wskazano również, 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. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,1029 ha, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska.

W dniu wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość była zabudowana wolnostojącym, niepodpiwniczonym, murowanym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym. W planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona symbolem(...) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością urządzenia nieuciążliwych miejsc pracy.

Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń korzystania z niej wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca (...) lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych spadła o 116.900 zł.

Pismem z 21 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r., powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości (150.000 zł) i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku (100.000 zł) zastrzegając, że brak podjęcia negocjacji do dnia 3 kwietnia 2013 r. skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. poinformował powodów, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Ustalając wysokość szkody powodów Sąd Okręgowy podzielił wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego K. R. (1). Biegły ten sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. W odpowiedzi na zastrzeżenia strony pozwanej biegły odpowiedział, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej, a także uzasadnił przyjętą metodologię obliczeń. Sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego.

O wadliwości doboru metody nie świadczy treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. (1) i A. F.. Osoby są statystykami, a zatem nie specjalizują się w szacowaniu wartości nieruchomości.

O nierzetelności opinii nie przesądza także ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły zastosował podejście porównawcze, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4

powołanego rozporządzenia wskazuje, że w wypadku takich porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Kluczowym pojęciem jest „nieruchomość podobna”, o której mowa w art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.). Wybór nieruchomości podobnych należy do rzeczoznawcy. Z dokumentów złożonych przez pozwanego nie wynika, by wszystkie nieruchomości we wskazanym przez niego zbiorze nieruchomości spełniały kryteria nieruchomości podobnych, a tym samym by wszystkie mogły być przyjęte do procesu szacowania spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły zaś w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (do porównania przyjął 66 transakcji), a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił dlaczego wyniku wyceny nie zniekształca okoliczność, że część przyjętych do porównania nieruchomości znajduje się jednocześnie w III strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska P. K.. Nieruchomości te znajdują się na takim terenie tego obszaru, na którym nie odnotowano jakichkolwiek trudności ze sprzedażą, a w konsekwencji wpływu wprowadzenia tego obszaru na wartość nieruchomości. Twierdzenia te biegły poparł własnym doświadczeniem oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania. Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania biegły sądowy wyjaśnił, że wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala przyjąć, że dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest rzetelna i wiarygodna. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałoby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania i zaciemniania obrazu sprawy.

Biegły w opinii uwzględnił, że opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne, Sąd zwrócił uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje każdorazowo konkretna transakcja. To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. Opinii nie można zwłaszcza postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Nie były zasadne zarzuty pozwanego co do tego, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska (...) P. K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Hałas odczuwany na nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Argumentacja pozwanego uderzająca w skomplikowane wzory matematyczno-statystyczne (regresji wielorakiej), którymi posłużył się biegły dla obliczenia spadku wartości nieruchomości, nie jest właściwa do kwestionowania

niekorzystnych dla pozwanego ustaleń w procesie. W sprawach, w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności tak długo, jak długo dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem jej wniosków. W przeciwnym razie w każdej sprawie, w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego – z przyczyn oczywistych niebędącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia – byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii innego biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki biegłemu K. R. (1) nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych w danej dziedzinie, a opinii poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dowód z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe powodów z dokumentów stanowiących kserokopie orzeczeń wydawanych w innych sprawach albowiem nie stanowią one dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Stanowią one wyłącznie dowód tego, że dany sąd w danych okolicznościach faktycznych wydał określone rozstrzygnięcie i nie mogą być podstawą czynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Wszystkie pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez strony na okoliczność spadku wartości nieruchomości Sąd oddalił jako niemające ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzające do przedłużania postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zaszły przesłanki wydania wyroku częściowego, uwzględniającego powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów w wysokości przez nich żądanej.

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. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozewem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś., albowiem skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego, bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe, to może się domagać odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstanie szkody i związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione. Samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania

z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście jest w tej sytuacji, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Sąd uznał, że na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodowie doznali szkody majątkowej. Powołany przez sąd biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Niewątpliwy jest związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Za nieistotną Sąd uznał okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości przez powodów. Brak podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu – do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania – obowiązujące przepisy prawa. Ponadto na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, że to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powodów spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto powodowie domagali się jedynie realizacji uprawnień przyznanych przez ustawodawcę. Nie sposób upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za pozbawione znaczenia Sąd Okręgowy uznał rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Działania te nie doprowadziły jak dotąd

do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwe było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotnika P. – Ł..

W kontekście opinii biegłego sądowego Sąd zdyskwalifikował twierdzenia pozwanego, że bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. O ile jest to możliwe w przypadku nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, to prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Wysokość szkody powodów Sąd I instancji ustalił na kwotę 116.900 zł na podstawie opinii biegłego K. R..

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w kwocie 150.000 zł w piśmie z dnia 23 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r., zastrzegając w nim wystąpienie na drogę sądową w razie niepodjęcia negocjacji do dnia 3 kwietnia 2013 r. Ta ostatnia data w ocenie Sądu wyznacza termin wymagalności roszczenia i dlatego Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądanego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia następnego po upływie terminu zakreślonego w wezwaniu, tj. od dnia 4 kwietnia 2013 r.

Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku. Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika, że między kwietniem 2013 r. a dniem wyrokowania wartość nieruchomości systematycznie spadała o 0,7% miesięcznie. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął stosunkowo niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od wezwania do zapłaty. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych, choćby biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań dla mieszkańców strefy wokół lotniska (...) P. K.. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłóce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Sąd oddalił powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości jedynie w części dotyczącej odsetek od dnia 28 marca 2013 r. do 3 marca 2013 r. Mając na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy nie orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok apelacją zaskarżył pozwany w części, tj. w zakresie punktu I. uwzględniającego powództwo o zapłatę 116.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. Apelujący zarzucił naruszenie następujących przepisów:

– art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (zwanej dalej: p.o.ś.) w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania,

– art. 278 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej – na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

– art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok,

– art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, w ramach którego sporządzona została opinia biegłego,

– § 4 ust. 2 oraz § 4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż wskazane w powyższym przepisie metody obliczania wartości nieruchomości odnoszą się nie tylko do operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, ale także do opinii dotyczącej ustalenia spadku wartości nieruchomości położonych w (...),

– art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

– art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z:

– opinii prywatnej dr A. F. na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości

– opinii prywatnej dr K. S. (1) z dnia 29 września 2014 r. na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,

– opinii prywatnej dr K. S. (1) pt. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł.” na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,

– opinii dotyczącej wpływu wprowadzenia (...) wokół PL (...) na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze, sporządzoną przez Centrum (...) sp. z o.o., na okoliczność rozbieżności w wynikach spadku wartości nieruchomości położonych wewnątrz (...) utworzonego wokół (...) odnotowanych przez biegłego oraz przez Centrum (...),

- załączników nr (...) do opinii (...), obejmujących listę transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na okoliczność ustalenia pełnej listy transakcji nieruchomościami przedmiotowego segmentu w (...) w okresie od 28 lutego 2012 r. (data wprowadzenia (...)) do 16 września 2013 r. (koniec zakresu czasowego analizy biegłego),
- kopii tabeli nr (...) opinii biegłego K. R. (1) (wyciąg, strony 25, 26 i 27 opinii), na okoliczność liczby oraz rodzaju transakcji jakimi posłużył się biegły celem ustalenia procentowego spadku wartości nieruchomości powodów,
- dokumentacji fotograficznej wykonanej na osiedlu (...), na okoliczność rodzaju transakcji jakimi posłużył się biegły celem ustalenia procentowego spadku wartości nieruchomości powodów,
- przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej G. B.,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy, tj. faktycznemu odmówieniu mocy dowodowej następującym dowodom zgromadzonym w sprawie zeznaniem świadka M. D. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania pozwanego na środowisko oraz pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej wskazanego w piśmie procesowym z dnia 4 marca 2015 r. (na stronie 16 pisma) w postaci wniosku o sporządzenie uzupełniającej opinii tego samego biegłego, z uwagi na niewyjaśnienie wszelkich okoliczności związanych ze sporządzoną opinią,
- art. 236 k.p.c. poprzez wydanie na rozprawie w dniu 10 lipca 2015 r. postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodów z dokumentów, które nie zawierało podstawowych i wymaganych ustawą elementów postanowienia dowodowego, tj. nie określało faktów podlegających stwierdzeniu w wyniku przeprowadzenia poszczególnych dowodów z dokumentów, ani nie zawierało oznaczenia środków dowodowych.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku częściowego poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje; ewentualnie o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 10 lipca 2015 r. o oddaleniu wniosku dowodowego z uzupełniającej opinii biegłego poprzez dopuszczenie tego dowodu; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości, a także o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Uznając apelację za niezasadną Sąd Apelacyjny aprobuje argumentację wyrażoną już częściowo w uzasadnieniach wyroków w sprawach I ACa 676/15 oraz I A Ca 1396/14.

Zarzuty skarżącego w niniejszej sprawie zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem skarżącej prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić Sąd Okręgowy do wniosku, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) (...) Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego.

Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 k.p.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) (...) Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji lotniska P. – Ł. w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Wbrew zarzutom apelacji sąd nie przerzucił na biegłego swoich obowiązków w zakresie stosowania przepisów prawa materialnego, w tym badania związku przyczynowego, nie doszło więc do naruszenia art. 278 k.p.c. W tym zakresie Sąd przeprowadził samodzielny, szeroko umotywowany wywód prawny. Skarżący nie wskazuje natomiast w sposób czytelny, w jakich ustaleniach faktycznych sąd miałby rzekomo być wyręczany przez biegłego. W każdym razie nie wykraczało poza kompetencje biegłego, wynikające z przepisu art. 278 k.p.c., posługiwanie się przez niego wynikami badań dotyczących wpływu nadmiernego hałasu środowiskowego na lokalne rynki nieruchomości.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) (...) Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości

powodów, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. 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 powodowie wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Nie popełnił także Sąd I instancji błędu i nie naruszył przepisów art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez uznanie, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową, już od upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu przedprocesowym o zapłatę. Nie ma tu decydującego znaczenia okoliczność, iż biegły J. R. w opinii ustalił wartość nieruchomości, a w związku z tym wysokość szkody, według cen na 5 lutego 2015 r. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. W realiach sprawy istotne zatem było, czy już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia zobowiązania był on zobligowany do świadczenia z tytułu odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości, jak ostatecznie przyjęto to w zaskarżonym wyroku, tj. czy w jego majątku już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości.

Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powodów była nawet wyższa, niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Z opinii biegłego wynika bowiem, że w okresie między wniesieniem powództwa a datą ustalenia wysokości szkody przez sąd na rynku nieruchomości obserwowany był silny trend spadkowy cen, sięgający 0,7 % miesięcznie.

Natomiast podzielić można zarzut apelacji, zgodnie z którym Sąd w sposób nie do końca zrozumiały powołał się w sprawie na przepisy § 4 ust. 2 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.), zdając się przyjmować, że przepisy te stanowiły podstawę wydania całości opinii biegłego K. R.. Tymczasem, co oczywiste, opinia, w zakresie, w jakim stanowiła podstawę wyroku częściowego, składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tej części biegły posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej w P., w której położona jest nieruchomość powodów. W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości i tylko w tym zakresie znajdowały zastosowanie przepisy w/w Rozporządzenia, co znalazło wyraz *expressis verbis* w treści opinii (str. 31 opinii, k. 308 akt), gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej). W tym stanie rzeczy nie było podstaw do żądania od biegłego K. R. wydania przez niego dalszej opinii uzupełniającej, czy, tym bardziej, konieczności powołania w sprawie innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości bądź biegłego statystyka.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego K. R. za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2015 r. Sąd I instancji w sposób szczegółowy odniósł się do zarzutów w stosunku do opinii biegłego K. R.. Przedstawioną w tym przedmiocie

w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku procesu nie podważyły prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że nie zostały one uznane za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, że każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z dokumentów prywatnych w postaci opracowania i pisma K. S. i opinii A. B.-F.. Apelujący w żaden sposób nie podważa zasadniczego motywu postanowienia dowodowego, jakim była nieprzydatność tych dokumentów dla podważenia opinii biegłego K. R.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych, jednak, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, dotyczyło to wyłącznie fragmentu opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego K. R., tym bardziej że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Strona pozwana, podnosząc w apelacji konieczność ponownego przeliczenia przez biegłego współczynników ujętych w opinii nie uprawdopodobniła nawet, że przeliczenie to doprowadziłoby do korzystnych dla niej rezultatów.

Nie mógł odnieść skutku zarzut błędnego oddalenia wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii (...) sp. z o.o., załączników nr (...) do opinii (...), kopii tabeli (...) opinii biegłego K. R. (1) (wyciąg, strony 25, 26 i 27 opinii) oraz dokumentacji fotograficznej. Biegły w trakcie przesłuchania w dniu 10 kwietnia 2015 r. wskazał, z jakich przyczyn dokumenty te nie wpływały na podważenie wniosków jego opinii. Pozwany w apelacji, nie uzasadniając w żaden sposób podniesionego zarzutu, nie przedstawia argumentów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków.

Słuszne było też stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym zeznania M. D. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia o dochodzonym przez powodów roszczeniu odszkodowawczym. Należy wyraźnie zaznaczyć, iż okoliczność, że strona pozwana stosuje się do decyzji (...) w zakresie np. ograniczenia lotów nocnych, nie ma istotnego znaczenia w sprawie. Decydujące znaczenie ma całokształt stanu faktycznego i prawnego, powstałego w związku z utworzeniem dla lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Polega to na tym, że w perspektywie wieloletniej na tym obszarze trzeba się liczyć z przekraczaniem norm hałasu, przy czym nie jest to związane jedynie z porą nocną, a nadto uciążliwości te z biegiem czasu mogą podlegać intensyfikacji w związku z rozbudową lotniska i zwiększeniem liczby przelotów.

Z tych samych względów nie jest trafny zarzut błędnego oddalenia wniosku o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej G. B.. Zgodnie z treścią apelacji jego zeznania miały potwierdzić nietypowość i specyfikę okoliczności sprawy, które, wywodzone również z innych dowodów zgromadzonych w sprawie, nie przekonują jednak o bezzasadności roszczenia powodów.

Zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. Sąd uznał za chybiony o tyle, że postanowienie o przeprowadzeniu „dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy” wprawdzie nie odpowiadało wymogom przytoczonego przepisu, jednak błąd Sądu nie miał ujemnych konsekwencji dla stron. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby

pominięto jakiegokolwiek środki dowodowe przy ocenie stanu faktycznego sprawy. Również w apelacji pozwany nie podnosi, aby miał wątpliwości co do zakresu materiału dowodowego, stanowiącego podstawy rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek, zawarty w piśmie pozwanego z dnia 2 listopada 2015 r., o skierowanie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego J. R. w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wniosek ten jest ewidentnie spóźniony, i to zarówno z punktu widzenia przepisu art. 207 § 6 k.p.c., jak i art. 381 k.p.c. Nie może przy tym opóźnienia tego usprawiedliwiać powoływanie się skarżącego na treść prywatnej opinii I. F. oraz J. K., sporządzonej na zlecenie pozwanego w dniu 7 lipca 2015 r. Nie jest bowiem nowym dowodem, którego strona nie mogła powołać przed sądem I instancji, prywatna opinia sporządzona na zlecenie strony po prawie pięciu miesiącach od otrzymania odpisu opinii biegłego sądowego. Takie postępowanie apelującego wydaje się być kontynuacją taktyki procesowej, polegającej na zlecaniu, w dowolnie wybranym przez siebie czasie, osobom trzecim wydania opinii co do przeprowadzonych w sprawie dowodów, aby próbować następnie na tej podstawie konstruować nowe zarzuty w stosunku do roszczeń powództwa. Tego rodzaju zachowanie nie może jednak być aprobowane przez sądy, jako naruszające obowiązki stron w zakresie koncentracji materiału dowodowego (por. art. 207 § 6 k.p.c.) oraz skutkujące przewlekłością postępowania.

Niezależnie od tego do badania opinii w trybie art. 157 u.g.n. nie było podstaw, jeśli zważyć, że strona pozwana w dotychczasowym toku postępowania nie kwestionowała w sposób czytelny poprawności opinii w części związanej z wyceną nieruchomości (operat szacunkowy). Skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 u.g.n.). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 k.p.c.).

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnie zgodnie z treścią art. 108 § 1 k.p.c. w orzeczeniu kończącym sprawę.

SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Elżbieta Fijałkowska