

Sygn. akt *I ACa 1463/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Elżbieta Fijałkowska

Sędziowie: SA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

SA Piotr Górecki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. N.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 15 października 2015 r., sygn. akt XII C 1215/13

oddala apelację.

Małgorzata Kaźmierczak Elżbieta Fijałkowska Piotr Górecki

Sygn akt. I ACa 1463/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego (...) sp. z (...) na rzecz powoda R. N. 54.764zł z ustawowymi odsetkami od 50.000zł od 12.03.2015r i od 4.764zł od 01.10.2015r tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo w tym przedmiocie.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego

Powód jest właścicielem nieruchomości o obszarze 0,0600 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...).

Na skutek nowych pomiarów i modyfikacji powierzchni działki, w ich następstwie, do księgi wieczystej wpisano dnia 14 stycznia 2013 r. zmieniony obszar, a mianowicie 0,0648 ha.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny z dobudowanym do niego garażem, a także wolnostojący budynek gospodarczy. Budynki te, w tym budynek mieszkalny zostały postawione w latach 70-tych. Powód nabył nieruchomość w 2002 r. czyli w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, ale nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania. Dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P.. Weszła ona w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), czyli w dniu 28 lutego 2012 r. Nieruchomość powoda znalazła się w całości w strefie wewnętrznej o.o.u. Ograniczenia użytkowania w strefie wewnętrznej polegają na:

a/ zakazie budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b/dopuszczeniu rozbudowy, odbudowy, oraz nadbudowy istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c/ zakazie tworzenia stref A uzdrowisk,

d/ dopuszczeniu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej

/§ 8 ust.2 uchwały/.

W obszarze ograniczonego użytkowania uchwała wprowadziła więc wymagania techniczne dotyczące budynków, które w strefie wewnętrznej polegały na zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej

/§9 ust. 2 uchwały/.

Wartość nieruchomości według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia opinii /24 lutego 2015 r./ wynosiła 456.364 zł, a utrata jej wartości rynkowej wynosiła 54.764 zł

Ustalając uratę wartości rynkowej nieruchomości powoda Sąd I instancji oparł się na opinii biegłego sądowego R. D. (1), którą wraz z zeznaniami biegłego uznał za logiczną, rzeczową i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy.

Ze względu na pozytywną ocenę opinii biegłego R. D. (2) i jego zeznań Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanego o kolejną opinię, bowiem dowód ten był zbędny, a jego przeprowadzenie niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, iż roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie w świetle treści art.129 ust. 2 ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Przepis art.129 ust.2 u.p.o.ś. stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W myśl ust.4 tego przepisu z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Według art. 136 ust.1 u.p.o.ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Ustęp 2 tego przepisu stanowi, iż obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodnie zaś z art.136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania 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.

Sąd I instancji wskazał, że powód wniósł powództwo w terminie wskazanym przez ustawę, tj. przed dniem 24 kwietnia 2015 r.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nastąpił rzeczywisty spadek wartości nieruchomości powoda wynikający z tego, że i powód i potencjalni kolejni właściciele tej nieruchomości zmuszeni są do znoszenia hałasu emitowanego przez pozwane lotnisko niezależnie od tego, czy będzie on przekraczał dopuszczalne normy hałasu, czy nie, z jaką częstotliwością naruszenia te będą występowały i jak będą znaczne. Konieczność znoszenia hałasu jest oczywistym ograniczeniem prawa własności, bowiem powód nie ma już możliwości prawnie skutecznej ochrony swych dóbr osobistych naruszanych przez przekraczający normy hałas emitowany przez pozwanego teraz, lub w przyszłości, czyli musi ten hałas znosić. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania równoznaczne jest z publicznym potwierdzeniem, że lotnisko emituje hałas oddziałujący na ten obszar w stopniu skutkującym ograniczone, w określony sposób, możliwości korzystania z nieruchomości na tym obszarze położonych, a hałas jest do tego stopnia dokuczliwy, że wskazane jest sfinansowanie urządzeń, elementów wyposażenia domów, lub wręcz przebudowy domów, aby się przed nim chronić.

Podane w opinii biegłego informacje dotyczące wpływu hałasu na emitowanego przez otoczenie na ceny nieruchomości dotyczące lotniska w K. i lotnisk zagranicznych nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią zbiór informacji dlaczego następuje realny spadek wartości nieruchomości położonych w okolicy lotnisk.

Tak więc fakt, że aktualnie pozwany monitoruje hałas i stara się go ograniczać nie ma wpływu na spadek wartości nieruchomości powoda położonej w strefie wewnętrznej o.o.u. dopóki obszar ograniczonego użytkowania istnieje, dopuszczalna jest w jego obrębie możliwość emisji hałasu w stopniu ponadnormatywnym, a natężenie ruchu lotniczego w przyszłości może emisję hałasu potęgować. Ponieważ, po wprowadzeniu o.o.u. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda o 54.764 zł, powód poniósł konkretną szkodę w tej wysokości. Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania przed wniesieniem pozwu, jednak w tym wezwaniu powód nie wskazał, nawet w przybliżeniu, jakiej kwoty się domaga, a następnie nie przystąpił do proponowanej przez pozwanego procedury koncyliacyjnej.

Powód nie poparł swych żądań zawartych w pozwie żadną opinią zleconą we własnym zakresie wobec czego pozwany, który w dniu 30 września 2013 r. odebrał pozew z konkretnymi roszczeniami, nie był w stanie tych roszczeń zweryfikować.

Odpis opinii biegłego został doręczony pozwanemu w dniu 12 marca 2015 r. i pozwany, przeciwko któremu są kierowane powództwa podobnego rodzaju i to w znacznej liczbie mógł wówczas ocenić, że roszczenie powoda jest uprawdopodobnione.

Ponieważ roszczenie o odszkodowanie za ubytek wartości nieruchomości w kwocie 50.000 zł było pozwanemu znane należało je zasądzić z odsetkami ustawowymi od 12 marca 2015 r., gdyż w tym dniu świadczenie stało się wymagalne. Odsetki ustawowe od kwoty rozszerzonego roszczenia, czyli kwoty 4764 zł należało zasądzić od 1 października 2015 r., bowiem na rozprawie w tym dniu pozwany odebrał odpis pisma procesowego w którym powód to roszczenie rozszerzył i określił dodatkowe roszczenie o odsetki za opóźnienie

Odsetki ustawowe zasądzono na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., - Prawo Ochrony (...) [zwanej dalej: (...)] 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 (...),

- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 (...) poprzez błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P. a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...),
- 3) naruszenie przepisów postępowania, tj. 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,
- 4) naruszenie art. 233§1k.p.c. w zw. z art. 278k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii biegłego R. D., która jest nielogiczna, zawiera wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna i niejasna,
- 5) naruszenie przepisów postępowania, tj. 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,
- 6) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. 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 dacie doręczenia opinii biegłego 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,
- 7) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego tj. przy stosowaniu podejścia porównawczego biegły posłużył się cenami transakcyjnymi nieruchomości podobnych, w sytuacji gdy ceny transakcyjne nie dotyczyły nieruchomości podobnych,
- 8) naruszenie przepisów postępowania, tj. 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 pominięcie wniosku pozwanego o złożenie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D. (2),
- 9) naruszenie przepisów postępowania, tj. 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 rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
- 10) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych pozwanego o przeprowadzenie dowodu z 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, fragmentu opinii biegłego K. R., opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych" sporządzonej

przez prof. US dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego R. D. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku 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 1. 10. 2015 r. o oddaleniu wniosku dowodowego z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego dowodu, uchylenie zaskarżonego wyroku 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.

Powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2-krotnej stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne jak i wywoły prawne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Zarzuty skarżącego zmierzały do podważenia roszczenia powoda zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem skarżącego 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 powoda, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powoda oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 k.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego 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 (...) Dyrektora 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 powoda roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego 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 powoda, jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powoda. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda, 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 obszarem, niezależnie czy leżą w strefie wewnętrznej czy zewnętrznej obszaru, 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 emisji 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.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 129 ust.2p.o.ś w zw. z art. 361§1k.c. okazały się bezzasadne.

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, 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 newszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora 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 przyczyniły się do spadku wartości nieruchomości powoda, 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 powód wywodzi 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.

Nieuzasadnione okazały się także zarzuty dotyczące opinii biegłego sądowego R. D.. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego 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. W pierwszej części opinii biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tej części biegły posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielorakiej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej w P., w której położona jest nieruchomość powoda. W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości. 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 01 października 2015 r. Wbrew wywiodom skarżącego biegły szczegółowo odniósł się do wszystkich stawianych mu przez pozwanego zarzutów, w tym co do przyjętych do porównania nieruchomości podobnych, a formułując wnioski swojej opinii uwzględnił także

fakt wcześniejszego działania lotniska Ł.. Swoje szacunki i obliczenia odnosił przecież do konkretnej nieruchomości powoda, mając na względzie wcześniejszą już działalność lotniska. W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego, straciły na wartości jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony, co biegły sądowy szczególnie akcentował. Nie można także, jak to uczynił apelujący, dokonywać oceny fragmentu opinii i na podstawie dowolnie wybranego fragmentu wyprowadzać wnioski mające wskazywać na wewnętrzną sprzeczność opinii, skoro opinia wobec zastosowanego przez biegłego modelu i metody regresji wielorakiej podlega ocenie całościowej, co zresztą dostrzegła sam apelujący wskazując, że metoda ta będzie dawała odmienne rezultaty niż dokonane przez apelującego zwykłe uśrednianie cen nieruchomości leżących w (...) i poza (...).

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. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy dowody z dokumentów prywatnych w postaci opracowań K. S. i I. F. oraz J. K. nie mogły podważyć wniosków z opinii biegłego R. D.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych, jednak, dotyczyło to wyłącznie fragmentu opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Opracowania te nie stanowią bowiem kontropinii w odniesieniu do określenia utraty wartości nieruchomości powoda.

Nie ma także racji apelujący zarzucając naruszenie art. 207§6k.p.c. w zw. z art. 286k.p.c. i art. 217§3k.p.c i art.227k.p.c. Powoływany jako podstawa pominiętego przez sąd wniosku pozwanego- art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 powołanej ustawy operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 4pkt6a u.g.n. przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powoda było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można więc stawiać znaku równości między opinią biegłego (...) a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust.3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów/ por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 13.III.2013,VACa 10/13/. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 481§2k.c. w zw. z art. 455k.c. i art. 363§2k.c. Zgodnie z przepisem 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. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie powoda w zakresie wysokości zostało ustalone dopiero w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który zweryfikował wartość ubytku nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...), a zatem pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu żądania od dnia doręczenia pozwanemu opinii biegłego określającej ubytek wartości nieruchomości do dnia zapłaty.

Z tych względów apelacja pozwanego jak bezzasadna podlegała z mocy art.385k..c. oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzeknie w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie stosownie do treści art. 108§1k.p.c.

SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Elżbieta Fijałkowska SSA Piotr Górecki