

Sygn. akt **I ACa 103/17**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Daczyński

Sędziowie: SSA Ewa Staniszeńska /spr./

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (1), A. K.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 listopada 2016 r. sygn. akt XII C 1292/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 a) i 2 a) w ten sposób, że początkową datę odsetek ustawowych za opóźnienie od kwot 45.000 zł określa na dzień 6 lutego 2016 roku, oddalając powództwo o odsetki za opóźnienie w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałej części.

Ewa Staniszeńska Andrzej Daczyński Małgorzata M.-T.

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |

Sygn. akt I ACa 103/17

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia powodowie J. K. (1) i A. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o. o. z siedzibą w P. kwoty 129.034,00 zł z tytułu spadku wartości rynkowej nieruchomości, będącej ich własnością i z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, w tym:

1. na rzecz J. K. (1) kwoty 64.517,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,

2. na rzecz A. K. kwoty 64.517,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zaskarżonym wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki J. K. (1) tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 59 517 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: a) od kwoty 45 000 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty; b) od kwoty 14 517 zł od dnia 24 lutego 2016 roku do dnia zapłaty (punkt 1); zasądził od pozwanego na rzecz powoda A. K. tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 59 517 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: a) od kwoty 45 000 zł od dnia 11 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty; b) od kwoty 14 517 zł od dnia 24 lutego 2016 roku do dnia zapłaty (punkt 2); oddalając w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne.

Powodowie J. K. (1) i A. K. są współwłaścicielami na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P., Gmina T. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 560 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powodów, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. – działka nr (...) - Osiedle (...) – część A - uchwałą Nr (...) Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 roku. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem (...) i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na opisaniej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 234,31 m² oraz drewnianą wiatą.

Nieruchomość powodów wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pobliżu znajdują się także tereny zielone – las. Nieruchomość znajduje się przy ulicy (...) o nawierzchni z kostki brukowej, ulica oświetlona. W promieniu ok. 1,5 km znajdują się obiekty użyteczności, punkty usługowo – handlowe oraz przystanek komunikacji publicznej. Dojazd za pomocą transportu własnego, dogodne połączenie z P.. Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest oceniany jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. 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 w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. – Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
 - a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
 - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 1) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

- a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Nieruchomość powodów zlokalizowana jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Wartość nieruchomości powodów w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 119.034,00 zł.

Pismem z dnia 30 grudnia 2013 roku, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, domagając się z tego tytułu zapłaty na swoją rzecz kwoty 130.000,00 zł, w tym 90.000,00 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 40.000,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. Pismo zostało nadane listem poleconym w tym samym dniu.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd I Okręgowy oparł m.in. na treści opinii biegłego R. D. (1) z 28 listopada 2015 roku, uzupełnionej zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd Okręgowy nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie. Wyjaśnił przy tym, że biegły podczas przesłuchania na rozprawie odniósł się szczegółowo do zgłoszonych przez stronę pozwaną zastrzeżeń do treści sporządzonej przez niego opinii. W ocenie Sądu Okręgowego opinia nie zawiera błędów i niejasności, dlatego może stanowić dowód w sprawie służący do ustalenia stanu faktycznego.

Sąd I instancji wyjaśnił, że na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku biegły (...) ustosunkował się do zarzutów pozwanego.

Wskazał nadto, że biegły wyjaśnił także sposób wyliczenia szkody wskazując, że wartość pierwotna to wartość takiej samej nieruchomości, która też znajduje się w strefie oddziaływania L., ale poza obszarem ograniczonego użytkowania. Sąd Okręgowy miał przy tym na względzie wskazanie biegłego, że spadek wartości badał z uwzględnieniem nie tylko strefy, ale również obrębu geodezyjnego, różnicując poszczególne obręby i wartość tę obliczył na dzień powstania szkody, czyli obszaru ograniczonego użytkowania.

W ocenie Sądu I instancji 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). Tym samym uznał za niezasadne skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o co wnosila strona pozwana. W tym zakresie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego, a z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Tym samym do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może w ocenie Sądu Okręgowego skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. (1). Zauważył bowiem, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematycznego spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D. (1).

Zdaniem Sądu I instancji o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważył bowiem, że użyta przez biegłego metoda spełniała wymagania określone w § 4 ust. 4 powołanego wyżej rozporządzenia, zaznaczając przy tym, że biegły w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie.

Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu I instancji nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzut, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny.

Sąd Okręgowy uznał także, iż nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. W tym zakresie 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 przecież 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. W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego R. D. (1) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji uznał, iż nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę przedłożonych przez pozwanego kserokopii załącznika nr(...) do opinii Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., obejmujących listę transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Sąd zazначył, że Biegły R. D. (1) na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku wyjaśnił, że w innych sprawach dokonał nowych badań rynku w marcu 2016 roku i baza transakcji, którą dysponuje, zwiększyła się do ponad 260, a rezultat w postaci obliczenia spadku wartości nieruchomości jest właściwie nieistotny, bo w granicach 1% na niekorzyść strony pozwanej.

W ocenie Sądu I instancji w sprawie nie było podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powódki J. K. (1) zasądzenia od pozwanego kwoty 59.517,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 45.000,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 14.517,00 zł od dnia 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty i żądanie powoda A. K. zasądzenia od pozwanego kwoty 59.517,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 45.000,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 14.517,00 zł od dnia 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości było uzasadnione i wydał w tym zakresie wyrok częściowy (art. 317 §1 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 119.034,00 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 10.000,00 zł. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń wskazując, iż za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powodów wskazał, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Sąd I instancji wskazał, że w art. 129 - 136 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. 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 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. W tym zakresie wskazał, że obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D. (1) nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów, wyliczone przez biegłego, jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązkach znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu I instancji nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powodów lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości, a co za tym idzie powstania szkody. Wskazał bowiem, że w tym okresie immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Z kolei po nabyciu przez powodów własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy wskazał, że nie można było ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym

samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

W ocenie Sądu I instancji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły bowiem do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Istnienie tego obszaru generuje po stronie powodów obowiązek znoszenia ponadnormatywnego poziomu hałasu.

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 119.034,00 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu Okręgowego stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów.

Za skuteczne wezwanie do zapłaty Sąd I instancji uznał pismo rozszerzające powództwo z dnia 10 lutego 2016 roku, które zostało przesłane bezpośrednio do pełnomocnika strony przeciwnej. Uznał, przy tym, że dla skutku procesowego, konieczne było doręczenie przez Sąd odpisu pisma, co nastąpiło na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów po 59.517,00 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

O odsetkach ustawowych od zasądanego świadczenia Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powodów stało się wymagalne z chwilą skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Podkreślił przy tym, że powodowie w wezwaniu określili wartość odszkodowania za spadek wartości nieruchomości na kwotę 90.000,00 zł, zatem pozwany na tym etapie pozwany mógł ocenić zasadność żądania powodów tylko co do tej kwoty. Powodowie, po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska, domagali się zapłaty odsetek ustawowych od dnia 11 stycznia 2014 roku, zatem w ocenie Sądu I instancji co do kwoty 90.000,00 zł (czyli po 45.000,00 zł na rzecz każdego z powodów) odsetki ustawowe podlegały zasądzeniu od tej daty.

W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 29.034,00 zł (po 14.517,00 zł) Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie stało się wymagalne po 2 tygodniach od przesłania stronie pozwanej pisma rozszerzającego powództwo, co nastąpiło w dniu 10 lutego 2016 roku. Tak więc co tych kwot odsetki ustawowe zasądzono od dnia 24 lutego 2016 roku.

W pozostałym zakresie powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd I instancji oddalił.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w części tj. co do punktu 1 oraz co do punktu 2

Apelujący zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych i uznanie, iż dokument pod tytułem „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)” stanowi opinię sporządzoną przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek

wartości nieruchomości położonych w (...) oraz rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach, zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od dnia 15 lipca 2014 r. (data zlecenia biegłemu pierwszej opinii w sprawach Ł.) do dnia 9 marca 2016 r. oraz zeznania biegłego, świadczą o tym, iż biegły nie sporządził opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali formalnie dopuszczeni jako biegli ad hoc do niniejszej sprawy,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2: (...) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P. [zwanej dalej: Uchwałą], 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 (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 (...) 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 (...),

4) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego R. D., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzną sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie załącznika nr 3 do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...) (w każdym obrębie), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli (...) opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m² nieruchomości położonych poza strefą i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...),

b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości,

c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których, uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m² nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza (...),

1) 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,

2) 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 oparł zaskarżony wyrok.

Jako ewentualne zarzuty skarżący podniósł:

3) 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 częściowo w dacie wniesienia pozwu, a częściowo w dacie otrzymania pisma procesowego pełnomocnika powódek zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa, także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji,

4) 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 złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D. (1) w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

5) 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 dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

6) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości,

7) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie, lub pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z:

- pisma dr K. S. z dnia 29 września 2014 r. oraz pisma dr K. S. pt. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł.”,
- fragmentu opinii biegłego K. R. oraz opinii dr B. H.,
- „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. (1) oraz dr inż. J. K. (2) na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego R. D. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

Mając na uwadze powyższe skarżący wniósł o:

1) 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;

a ewentualnie o:

1) dopuszczenie na podstawie art. 382 k.p.c., w zw. z art. 236 k.p.c. przez Sąd II instancji zgłoszonego przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2016 r. wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego (wobec pominięcia tego wniosku dowodowego przez Sąd I instancji i braku faktycznego rozstrzygnięcia o rzeczonym wniosku dowodowym),

2) zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 14 października 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do (...) Stowarzyszenia (...) celem oceny prawidłowości jej sporządzenia,

- 3) uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,
- 4) pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o:

1. oddalenie apelacji pozwanego w całości jako bezzasadnej,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu za II instancję według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego,
3. pominięcie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji, albowiem strona pozwana mogła powołać ww. dowody w postępowaniu przed Sądem I instancji – czego nie uczyniła.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w nieznacznym zakresie.

Na wstępie, wskazać należy, że przy rozpoznawaniu apelacji nie powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, wymagające przedstawienia tego zagadnienia do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, w trybie art. 390 k.p.c., o co pozwany wniósł w treści apelacji. Sformułowane przez pozwanego pytanie: „czy istniejący przed wprowadzeniem O.O.U. dla lotniska Ł. hałas związany z jej eksploatacją, którego emisja, na skutek wprowadzenia O.O.U. została ograniczona i uregulowana, powinien być brany pod uwagę, jako przyczyna ewentualnego spadku wartości nieruchomości przy ustalaniu wysokości ewentualnego odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.” (s. 22 apelacji) dotyczy emisji hałasu istniejącego przed wprowadzeniem O.O.U., nie odnosi się natomiast do dopuszczalnego poziomu hałasu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto, kwestia uwzględnienia powyższej okoliczności, jako przyczyny spadku wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie stanowi zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w orzecznictwie i niewątpliwie może być rozstrzygnięta bez potrzeby skierowania pytania do Sądu Najwyższego.

Przechodząc do zarzutów apelacji, wskazać należy, że Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 §1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych.

Ustalenia te oraz ich prawną ocenę – za wyjątkiem jedynie stanowiska Sądu Okręgowego co do daty wymagalności roszczeń powodów, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadniania - Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Zasadnicze zarzuty środka zaskarżenia koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D. (1).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodzi zarzucane w środku odwoławczym naruszenie art. 233 § 1 kpc. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego R. D. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą będący pełnowartościowym materiałem dowodowym, mogącym 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. Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia biegłego sądowego R. D. (1) jest nieprawidłowa, a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie jej podważyć. 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 14.10.2016 r.

Sąd I instancji w sposób szczegółowy odniósł się do zarzutów w stosunku do opinii biegłego sądowego. Przedstawioną w tym przedmiocie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W świetle powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia 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 powoda.

Nie pozostaje w sprzeczności z wnioskami płynącymi z tabeli nr 5 (k. 19 opinii), z której wynika, że ceny teoretyczne poza O.O.U. są wyższe niż w strefie zewnętrznej i wewnętrznej O.O.U., wskazywana przez apelującego okoliczność, że wynikające z załącznika (...) do opinii średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej O.O.U. są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza O.O.U.

Jak wynika z opinii pisemnej, transakcje zamieszczone w tabeli stanowiącej załącznik nr 3 do opinii, gdzie przeprowadzono aktualizację cen transakcyjnych oraz ocenę nieruchomości pod względem atrybutów rynkowych stanowiły podstawę do skonstruowania przez biegłego równania regresji wielorakiej, określającego zależność pomiędzy teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi atrybutami rynkowymi. W celu zbudowania tego równania biegły przeanalizował wszystkie transakcje, jakie miały miejsce na badanym terenie (P., J., Ł., Ł.), znajdujące się w obszarze oddziaływania lotniska. Natomiast w tabeli nr 5 (k. 19 opinii), na podstawie tak skonstruowanego równania regresji wielorakiej określono współczynniki ubytku wartości nieruchomości na O.O.U. lotniska. Obliczenia przeprowadzono na podstawie uzyskanego równania regresji, określając teoretyczne ceny dla nieruchomości rozumianych jako „średnie” pod względem oceny atrybutów rynkowych „powierzchnia działki”, „powierzchnia użytkowa budynku”, „stan budynku”, i dla zmiennych ocen atrybutów rynkowych „położenie i otoczenie” oraz „położenia na O.O.U.”.

Z powyższego wynika, że transakcje zawarte w załączniku(...)stanowiły bazę do stworzenia równania regresji wielorakiej, wykorzystanego następnie do określenia współczynników ubytku wartości nieruchomości na O.O.U. lotniska. Nie można zatem dokonywać prostego porównania średnich zaktualizowanych cen nieruchomości z tabeli stanowiącej załącznik (...)z wynikami zawartymi w tabeli (...)

W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które skutecznie podważyłyby dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów.

Oczywiste jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia O.O.U. na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielokrotnej.

Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających O.O.U. Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Należy zaakcentować, że wnioski opinii biegłego R. D. (1) zarówno co do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej oou, jak i poziomu tego spadku, są zbieżne ze stanowiskiem innych biegłych, którzy wydali opinie w innych licznych już zakończonych sprawach dotyczących roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w tej strefie, o czym Sądowi wiadomo z urzędu.

Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Dodać należy, że prawidłowość wyliczeń matematycznych, przeprowadzonych przez biegłego R. D. (3) nie może budzić wątpliwości i nie została skutecznie podważona.

Pozwany próbował zdyskredytować wydaną opinię przez odwołanie się do dokumentów w postaci opinii i analiz sporządzonych na jego zamówienie, przez K. S., I. F. oraz J. K., a także artykułu prasowego autorstwa B. H. i opinii wydanej w innej sprawie przez biegłego K. R.. Prawidłowo jednak sąd I instancji uznał treść tych dokumentów jako nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Uzupełniając należy wskazać, że „opinie” sporządzone przez K. S. z przyczyn zasadniczych nie mogą służyć weryfikacji opinii wydanej w rozpoznawanej sprawie. Zostały one bowiem opracowane we wrześniu 2014 r. i dotyczyły innych spraw, podczas gdy biegły R. D. (1) swoją opinię opracował w listopadzie 2015 r.

Niezależnie od tego należy podkreślić, że w/w „opinie” przedłożono w kserokopiach nie potwierdzonych za zgodność z oryginałem.

Również opinia I. F. i J. K. dotyczy innej sprawy. Przede wszystkim jednak nie ma ona w ogóle waloru dokumentu prywatnego. Wymieniona opinia została załączona do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem nadto nie została podpisana przez osoby, które miały ją sporządzić, a dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r. III CSK 299/07 LEX nr 393875). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2007r. II CSK 401/06 (LEX nr 453727) wskazał też, że niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem, jeżeli zaś pismo nie może być uznane za dokument, nie może być ono też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 kpc. Przedmiotowa okoliczność jednoznacznie wyłączała więc możliwość nadania ww. materiałom cech dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 kpc.

Wymaga jednak zarazem podkreślenia, że w wymienionych analizach nie kwestionuje się prawidłowości wyboru przez biegłego metody ustalania trendu spadku wartości nieruchomości przez odwołanie się do równania regresji wielorakiej. Ich autorzy podważają jedynie przyjęte do podstawienia w tym równaniu parametry, przede wszystkim zakres użytej dla tego celu próbki transakcji oraz zastosowane zróżnicowanie atrybutów nieruchomości. W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp.

Omawiane prywatne opinie nie mogły zatem podważać wiarygodności ocenianej opinii biegłego R. D. (1).

Z kolei skarżący nie wskazuje w sposób czytelny, jaki wpływ na wynik sprawy winna mieć publikacja prasowa B. H.. Zarzut pominięcia tej publikacji jako dowodu nie został bowiem rozwinięty w uzasadnieniu środka zaskarżenia. Można jedynie wskazać w związku z tym, że w artykule tym autorka podaje jako jedną z metod ustalenia wskaźnika spadku wartości nieruchomości analizę regresji wielokrotnej, czyli metodę zastosowaną w rozpoznawanej sprawie.

Skarżący nie wskazał też jaki wpływ na wynik sprawy miało pominięcie przez Sąd Okręgowy fragmentu opinii biegłego K. R. złożonej w innej sprawie.

Biegły w toku przesłuchania w dniu 14.10.2016 r. przedstawił w sposób wyczerpujący zastosowaną przez siebie metodologię ustalenia spadku wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia O.O.U. i ustosunkował się do wszystkich zastrzeżeń pozwanego pod adresem tej opinii.

Omawiana opinia nie naruszała też przepisów art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani treści § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt. 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Skarżący pomija, że opinia ta składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem O.O.U. W tej części biegły, jak już wspomniano, posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego

wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej O.O.U. 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. 20 - 21 opinii), gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej). Nie było zatem przesłanek do uwzględnienia żądania pozwanego o skierowanie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego R. D. (1) w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. 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 ugn). 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 kpc).

W konsekwencji bezzasadny okazał się także wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może – w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalił się natomiast pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. przez przerzucenie 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. Rację ma oczywiście skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Rzecz jednak w tym, że w rozpatrywanej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011r. (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej.

Chybione są także zarzuty odnoszące się do opinii biegłego R. D. (1) akcentujące fakt, że biegły przy sporządzaniu opinii korzystał z pomocy innych osób, które – jak wynika z dołączonych do apelacji protokołów przesłuchania - wykonywały dla biegłego różnego rodzaju czynności o charakterze pomocniczym, przygotowawczym. Nie ma żadnych przeszkód do tego, by biegły przy opracowaniu opinii korzystał z tego typu pomocy. To biegły jest autorem przedstawionej w sprawie opinii i ponosi za jej treść pełną odpowiedzialność. Jak to już wskazano na opinię biegłego składają się także wyjaśnienia biegłego złożone podczas rozprawy z dnia 14.06.2016r. Z wyjaśnień tych wynika także i to, że biegły posiadał pełną znajomość materii ujętej w opinii pisemnej. Chybiony jest zatem zarzut naruszenia art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 282 § 1 kpc. Osoby, które wykonywały dla biegłego R. D. (1) wskazane czynności nie są biegłymi i nie dotyczy ich wymóg z art. 282 § 1 kpc.

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 przeczyły spadkowi 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 pozwanego. 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.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. 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 u.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 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 ustanowionym 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 ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanej drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. 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 (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. 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, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

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 skutek 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.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Pismo z dnia 30.12.2013 r. (k. 88) nie mogło być traktowane jako wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c. skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowanego po upływie określonego w nim terminu. Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi bowiem zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe, według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania tak co do zasady, jak i wysokości. Tylko w takim przypadku można mu przypisać opóźnienie w wywiązaniu się z zobowiązania. Tymczasem w wezwaniu powodowie ograniczyli się do postawienia dowolnej w tamtym czasie (bo niczym nie podparte) tezy, że ponieśli szkodę i przedstawieniu swobodnie wybranej kwoty rzekomej szkody.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie (...) nie uzasadnia domniemania, że w związku z tym powstały szkody w postaci spadku wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

W tym kontekście należy wskazać, że powodowie nie załączyli do przedmiotowego wezwania do zapłaty operatu szacunkowego, który obrazowałby spadek wartości ich nieruchomości. Pozwany nie miał zatem możliwości dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonych mu w wezwaniu do zapłaty roszczeń.

W tej sytuacji jedynymi miarodajnymi danymi pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody były wyliczenia zawarte w opinii biegłego R. D. (1) sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu roszczeń powoda od dnia 06 lutego 2016 r. w odniesieniu do roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, tj. od dnia następnego po dniu doręczenia stronie pozwanej odpisu opinii biegłego R. D. (1), co miało miejsce w dniu 05 lutego 2016 r.

(k. 388). Wówczas pozwany miał już dostateczną wiedzę do tego, by stwierdzić zasadność roszczeń powodów co do kwoty 90.000,00 zł, także w aspekcie ich wysokości. Od tej daty pozwany znajdował się w opóźnieniu w zapłacie odszkodowania uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową w zakresie, w jakim świadczenie to zostało uznane usprawiedliwione w świetle wniosków tej opinii.

Brak było jednak podstaw do uznania, że odsetki od zasądzonej powodom należności winny być zasądzone dopiero od postulowanej w apelacji daty orzekania, bowiem pozwany znajdował się w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w zakresie kwoty 90.000,00 zł już w dniu wyżej wskazanym, natomiast w odniesieniu do kwoty 29.034,00 zł, zgodnie ze wskazaniem Sądu I instancji od dnia 24 lutego 2016 r. (tj. po dwóch tygodniach od przesłania stronie pozwanej pisma rozszerzającego powództwo), które to dni poprzedzają dzień wyrokowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie jak w punkcie I sentencji wyroku, w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalając, o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach niniejszego postępowania apelacyjnego rozstrzygnie Sąd Okręgowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

SSA Ewa Staniszeńska SSA Andrzej Daczyński SSA Małgorzata Mazurkiewicz - Talaga