

Sygn. akt *I ACa 1201/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Nowicki

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki

SSA Mariola Głowacka (spr.)

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. G., E. G.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 czerwca 2017 r. sygn. akt XVIII C 342/15

1. **zmienia zaskarżony wyrok o tyle tylko, że odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 80.000 zł zasądza od dnia 1 września 2016r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 3.500 zł od dnia 23 maja 2017r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części roszczenia o odsetki oddala;**
2. **w pozostałym zakresie apelację oddala;**
3. **rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia Sądowi Okręgowemu w Poznaniu w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

Bogdan Wysocki Jacek Nowicki Mariola Głowacka

Sygn. akt *I ACa 1201/17*

UZASADNIENIE

Powodowie B. G. i E. G. w pozwie złożonym do sądu w dniu 24 czerwca 2013r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty w tym 40.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów oraz 80.000 zł tytułem

odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, a ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2017r. doręczonym pozwanemu w dniu 23 maja 2017r. rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości o kwotę 3.500 zł i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów tytułem ubytku wartości nieruchomości kwotę 83.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem częściowym z dnia 27 czerwca 2017r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów z tytułu utraty wartości nieruchomości kwotę 83.500 zł z odsetkami:

- ustawowymi od dnia 24 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r.,
- ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lotnisko P. - Ł. powstało w 1913r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, (...) w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju. W 1987r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K.. W 2008r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 28 lutego 2011r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania 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.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

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

Postanowiono nadto, że jeżeli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jeżeli granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego lub mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych dotyczy to wyłącznie części mieszkaniowej. W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak w strefie zewnętrznej:

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

Natomiast w strefie wewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, 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 2012r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie B. G. i E. G. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. (gmina T.) przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną jednorodzinny wolnostojącym budynkiem mieszkalnym dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)w/ w nieruchomość powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P.. Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...) przedmiotowa nieruchomość zabudowana była jednorodzinny wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, wykonanym w technologii murowanej oraz murowanym budynkiem garażu. Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane m.in. z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania tj. 28 lutego 2012r., a cen obecnych spadła o 83.500 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie pismem z dnia 21 marca 2013r. doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013r. zgłosili swoje roszczenie pozwanemu w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska domagając się od pozwanego m.in. kwoty 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości. Pozwany w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013r. poinformował powodów o możliwości wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne w sprawie oparł także na pisemnej opinii rzeczoznawcy K. R. oraz ustnych zeznaniach złożonych przez biegłego na rozprawie w dniu 23 maja 2017r. Sąd podkreślił, że opinia biegłego, podobnie jak inne dowody, podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002r. V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Biegły K. R. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. K. R. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię,

z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w piśmie i w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do opinii pisemnej wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Sąd podkreślił, że nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998r. II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351). Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Wyjaśnił, że opinia składa się z dwóch części. Jedną określającą współczynnik spadku wartości nieruchomości oraz drugiej dotyczącej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Sposób dokonania wyceny nieruchomości jest przy tym prawidłowy w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. To do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię K. R. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, że samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwanym na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego obszaru ograniczonego użytkowania są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości. O rzetelności opinii K. R. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły bazował na ok. 100 transakcjach z których po wyeliminowaniu tych odstających i wpływowych, przyjął ostatecznie 89 transakcji porównawczych. Biegły wyjaśnił, że transakcje odstające i wpływowe zostały wyeliminowane przy użyciu programu komputerowego, przy czym biegły analizował każdą usuniętą transakcję sprawdzając, co może być przyczyną jej usunięcia. Wszystkie nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala na przyjęcie, że dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna. Jak wynika z opinii model regresji biegły nie stosował do określenia wartości rynkowej nieruchomości, lecz do ustalenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na uzyskane ceny transakcyjne. Model regresji pozwala na ustalenie wpływu jednego czynnika jakim jest obszar ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł.. Biegły wyjaśnił, że nie uwzględniał transakcji sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż nie było wówczas wpływu oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania. Uwzględniał transakcje po tej dacie, które miały miejsce w ramach obszaru ograniczonego użytkowania lub w obszarach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru ograniczonego użytkowania. Jeśli podobne nieruchomości położone są na obszarze ograniczonego użytkowania i poza tym obszarem, posiadają podobne położenie (lokalizację) oraz podobne pozostałe atrybuty rynkowe, to przyczyną niższych cen jednostkowych jest położenie w jednej ze stref obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły K. R. wskazał nadto, że wykorzystany przez niego zbiór jest jednorodny. W analizie wykorzystano jedynie transakcje sprzedaży z udziałem budynków mieszkalnych jednorodzinnych (pominięto działki niezabudowane czy budynki niemieszkalne). Data zawarcia transakcji nie ma wpływu na cenę jednostkową, uśredniony trend zmiany jednostkowych cen transakcyjnych był równy zero.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony opinie prywatne, badania i pisma, gdyż Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie stosownie do art. 245 k.p.c. Opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w niej stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim

zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z wyrokami Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974r. II Cr 260/1974, z dnia 8 listopada 1988r., II CR 312/88 i z dnia 12 kwietnia 2002r. I CKN 92/00 prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. Z powyższych przyczyn Sąd opinię biegłego sądowego K. R. szacującą spadek wartości nieruchomości uznał za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego i o zmianę tezy dowodowej opinii biegłego co do spadku wartości nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji oddalił także wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Jednakże w myśl ust. 3 tego przepisu w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Z przepisu tego wynika uprawnienie, a nie obowiązek Sądu. Sąd ustalający wysokość odszkodowania ma natomiast obowiązek dokonać oceny operatu szacunkowego jako materiału dowodowego we własnym zakresie, z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów weryfikując zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustalając podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Brak jest podstaw do uznania, aby Sąd nie miał uprawnień do weryfikacji opinii i miał obowiązek zwrócenia się o to do organizacji rzeczoznawców, o jakiej mowa w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu brak jest zatem podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy po stronie Sądu nie powstają uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości sporządzenia operatu. Sąd podkreślił, że w niniejszej sprawie takich wątpliwości nie miał.

Pozwany w odpowiedzi na pozew złożył wniosek o dowód z zeznań T. J. i M. D.. Wniosek ten Sąd uznał za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i go oddalił postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 17 września 2013r. W przekonaniu Sądu zeznania tych osób i posiadane przez nich informacje nie przyczyniłyby się w istotny sposób do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a doprowadziły jedynie do przedłużenia postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po ocenie przeprowadzonych dowodów Sąd pierwszej instancji uznał, że ziszczy się przesłanki z art. 317 § 1 k.p.c. warunkujące wydanie wyroku częściowego w zakresie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości. Sąd uznał, że powództwo w tym zakresie, a więc co do kwoty 83.500 zł, zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm. zwanej dalej p.o.ś.) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, LEX nr 578138). Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. przez którą rozumie się m.in. 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 (w/w postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09). Stosownie do art. 135 § 1 p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania tworzy się, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 p.o.ś. - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów niewymienionych w art. 135 ust. 2 p.o.ś., rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3 a p.o.ś.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10, LEX nr 584036 i z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd pierwszej instancji podzielił, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (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 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje w tym hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenie o naprawienie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 p.o.ś. (vide: w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/09, w/w postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10 i z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010r. VI ACa 1156/10). Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (vide: wyrok z dnia 25 lutego 2009r. II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz LEX nr 503415; cyt. postanowienia z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09 oraz z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10) przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni art. 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. Ustawodawca w art. 129 - 136 p.o.ś. samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. 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, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu

korzystania z nieruchomości a szkodą (vide: w/w postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09). Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (cyt. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10). Sąd nie podzielił natomiast odmiennego stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008r. II CSK 367/08 czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009r. II CSK 565/08 zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 k.c. zw. z art. 322 p.o.ś., a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 p.o.ś. co do spadku wartości nieruchomości. Bezsprzeczne w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie. Nieruchomość powodów stanowiąca działkę nr (...) znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w jego strefie wewnętrznej. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. II CSK 216/2008). p Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 21 marca 2013r. doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013r. Pozwany odpowiedział na to pismo już w kwietniu 2013r. Z powyższego wynika, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 28 lutego 2014r.

Samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Nadto z treści powołanej wyżej uchwały wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, że ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego K. R. wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, 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. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957r., OSN 1958/3/76 oraz z dnia 22 listopada 1963r. OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972r. II PZ 288/72).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy K. R. stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) wynosi 83.500 zł. Biegły sądowy 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 budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem. Utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. 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. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia Sąd 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 możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł.. Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie uznał okoliczność czy powodowie nabyli własność nieruchomości 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 prawa do nieruchomości przez powodów. Z tych też względów dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części nie miała znaczenia okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Zdaniem Sądu brak jest również 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. To 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. Powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. W ocenie Sądu nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. To 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. Sąd w kontekście opinii biegłego sądowego za bezzasadny uznał zarzut pozwanego, że bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Sąd pierwszej instancji o odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Powodowie dochodzili odsetek ustawowych w związku z opóźnieniem pozwanego w zapłacie od dnia wniesienia pozwu tj. 24 czerwca 2013r. do dnia zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie pismem doręczonym pozwanemu dnia 27 marca 2013r. wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie 250.000 w tym 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości. Tym samym w dacie złożenia pozwu roszczenie powodów było już wymagalne, a pozwany pozostawał w opóźnieniu co do jego wykonania. Uwzględniając zmiany przepisów co do odsetek ustawowych zasądzone zatem od dnia 24 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P., a spadkiem wartości nieruchomości powodów w sytuacji, gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania 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 przeprowadzona,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w zw. art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan jaki występuje w majątku powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania w sytuacji, gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania,

3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego K. R. obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

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 K. R., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania) średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za

m² nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr (...) opinii z których wynika, że ceny teoretyczne za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m² nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i konkluzją biegłego, że doszło do spadku wartości nieruchomości powodów na skutek wejścia w życie obszaru ograniczonego użytkowania,

b) niepełna co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania 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 położonych w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonych poza strefą mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania,

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 (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W. 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.

Pozwany nadto zgłosił zarzuty ewentualne zarzucając:

1) 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 wniesienia pozwu także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości (konkretyzacja) nastąpiło dopiero w wyroku Sądu,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że 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,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i dopuszczenie jako dowodu opinii nie posiadającej formy operatu szacunkowego w sytuacji, gdy taka forma jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku nieruchomości,

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. i art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o złożenie przez Sąd wniosku o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego K. R. przez wskazaną organizację skupiającą rzeczoznawców majątkowych 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. i art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o zobowiązanie biegłego do przedstawienia transakcji

odrzuconych jako odstające albo wpływowe oraz o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji, gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

6) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z „Opinii dotyczącej oceny poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanej opinii uzupełniającej biegłego sądowego” sporządzonej przez prof. dr hab. I. F. i dr inż. J. K. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego K. R. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

Pozwany podnosząc powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w tym kosztach zastępstwa procesowego. Nadto pozwany wniósł o zmianę, w trybie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu z dnia 23 maja 2017r. o:

- oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,

- oddaleniu wniosku o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 27 sierpnia 2017r. stanowiącym odpowiedź na apelację wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie wyłącznie w części w zakresie daty początkowej odsetek ustawowych zasądzonych od kwoty 83.500 zł, w pozostałym zakresie apelacja została oddalona.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zwrócenia się do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) celem oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego sądowego K. R.. Powołany jako podstawa tego wniosku art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm. zwanej dalej „u.g.n.”) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego. Biegły sądowy K. R. w pisemnej opinii z dnia 22 lipca 2016r. wskazał zaś, że opracowanie niniejsze nie jest operatem szacunkowym (vide: k. 1389 akt). Nie przewiduje on oceny prawidłowości opinii biegłego. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego przysługuje wyłącznie Sądowi. Nie może on w tym zakresie wyręczać się innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy w tym opinię biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013r. VACa 10/13, LEX nr 1321920). W razie wątpliwości co do prawidłowości obranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi, jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź też przeprowadzenie opinii uzupełniającej.

Powyższe stanowisko zostało zresztą potwierdzone przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) w piśmie z dnia 29 stycznia 2016r. nadesłanym do sprawy XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu (sygn. akt IACa 167/17 Sądu Apelacyjnego w Poznaniu), o czym Sądowi Apelacyjnemu wiadomym jest z urzędu. Sąd Okręgowy w Poznaniu w w/w sprawie zarządzeniem z dnia 18 listopada 2015r. zwrócił się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie w trybie art. 157 u.g.n. oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego K. R. w dniu 13 marca 2015r. (vide: k. 377 akt XVIII C 588/15). (...) Federacja Stowarzyszeń (...) w piśmie z dnia 29 stycznia 2016r., które wpłynęło do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 5 lutego 2016r., poinformowała o braku podstaw prawnych i kompetencji do podjęcia przez Stowarzyszenie oceny opinii biegłego sądowego K. R., gdyż tryb wskazany we wniosku Sądu wynikający

z art. 157 u.g.n. dotyczy operatu szacunkowego, natomiast przedmiotem wniosku o ocenę jest faktycznie opinia biegłego sądowego wydana na zlecenie Sądu (vide: k. 402 akt XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu). Z powyższych względów bezzasadnym okazał się wniosek pozwanego o zmianę, w trybie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu pierwszej instancji z dnia 23 maja 2017r. o oddaleniu wniosku o skierowanie opinii biegłego K. R. do wskazanej organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia. Jednocześnie z wyżej wskazanych przyczyn nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut naruszenie art. 153 oraz art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1, § 55 ust. 2, § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) oraz art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c.

Brak też było podstaw do zmiany, w trybie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu pierwszej instancji z dnia 23 maja 2017r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku dokonał oceny opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwanego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności tej opinii z zasadami doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005r. II CK 572/04 LEX nr 15656). Niezadowolony strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podniesione przez pozwanego zarzuty okazały się niewystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego K. R..

Pozwany w apelacji podniósł zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i zarzuty naruszenia prawa procesowego. Wobec okoliczności, że prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie w oparciu o prawidłowe ustalenie stanu faktycznego najpierw nastąpi ocena zarzutów o charakterze procesowym przy czym ewentualne uchybienia w tym zakresie pozostają dla postępowania odwoławczego o tyle istotne, o ile miały one wpływ na wydane rozstrzygnięcie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 278 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącego sporządzona przez biegłego sądowego K. R. opinia pisemna w swej treści nie wykraczała poza granice przewidziane dla przedmiotowego środka dowodowego. Środkiem właściwym do ustalenia czy wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu z uwagi na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania była wyłącznie opinia biegłego. Ustalenie więc, że na skutek hałasu oddziałującego na nieruchomość powodów wartość tej nieruchomości spadła traktować należy jako okoliczność, na którą dowód z opinii biegłego został powołany.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził, żeby treść opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. czy wnioski z niej płynące pozostawały w sprzeczności z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz sporządzonym na jej potrzeby „raportem środowiskowym”. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska, z „raportu środowiskowego”, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów wywieść należy wnioski, które potwierdzają słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zakończonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z 28 lutego 2011r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem

„Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.". Wynika więc z tego, 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 ograniczonego użytkowania jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska - art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. 2017 poz. 519 z późn. zm.) zwanej dalej p.o.ś., a z tej to okoliczności powodowie wywodzili swoje roszczenie. Tym samym nie sposób było stwierdzić, aby Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń sprzecznych z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Podkreślić dodatkowo należy, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 lutego 2000r. III CKN 434/00 (LEX nr 530599) wskazał, że art. 227 k.p.c. nie może być przedmiotem zarzucanego Sądowi naruszenia, bowiem nie jest on źródłem jakichkolwiek jurysdykcyjnych obowiązków ani nawet uprawnień Sądu, a jedynie określa wolę ustawodawcy wyrażającą się ograniczeniem kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Stąd zarzut naruszenia 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. nie był trafny.

Z kolei jak chodzi o naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. to do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia tego przepisu skarżący obowiązany jest wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. W celu wykazania naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona nie może jedynie ograniczyć się do przytoczenia treści tegoż przepisu, lecz musi wykazać jakich dowodów Sąd nie ocenił lub które z dowodów ocenił wadliwie. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku podał motywy z powodu których opinię sporządzoną w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego K. R. uznał za materiał będący podstawą dokonywania ustaleń faktycznych w sprawie i dokonał oceny tego dowodu. W apelacji ocena tej opinii nie została skutecznie zakwestionowana.

Podkreślić należy, że w sprawie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu sygn. akt IACa 899/15 w której opinię sporządził biegły sądowy J. W. pozwany w apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy tj. pominięcie i faktyczne odmówienie mocy dowodowej opinii korygującej biegłego K. R.. Również w apelacji wniesionej w sprawie IACa 1274/16 (XII C 1204/13 Sądu Okręgowego w Poznaniu) w której opinię sporządził biegły sądowy L. S. pozwany zarzucił nieprzeprowadzenie dowodu z fragmentu opinii sporządzonej przez K. R.. Wynika więc z tego, że w w/w dwóch sprawach pozwany akceptował opinię czy opinie sporządzone przez biegłego sądowego K. R. w jakiejś innej sprawie (innych sprawach) przeciwstawiał ją opinii lub opiniom sporządzonym przez innych biegłych sądowych. W zaistniałej sytuacji niezrozumiałym jest kwestionowanie w niniejszej sprawie przez pozwanego opinii biegłego K. R. jeżeli w innych sprawach, w złożonych apelacjach, właśnie do opinii sporządzonej lub sporządzonych przez tego biegłego pozwany się odwoływał. W załączniku nr 1 do opinii wskazano 89 nieruchomości, podano ich położenie (vide: k. 1392 akt), zaś w tabeli nr 8 podano oceny dla ustalonych atrybutów rynkowych (vide: str. 20 opinii – k. 1377 akt). Uzyskana cena była uzależniona nie tylko od położenia nieruchomości, ale także od innych atrybutów podanych przez biegłego właśnie w tabeli nr 8. Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania zostało przedstawione w tabelach nr 17 i 18 (str. 26 i 29 opinii – k. 1383 i 1386 akt). Przy obliczeniu utraty wartości nieruchomości powodów biegły przyjął średnią cenę 3.843,95 zł za m² i ceny tej, jak zresztą zastosowanego wzoru, pozwany w apelacji nie kwestionuje. Wskazać należy, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący obowiązany jest wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. W celu wykazania naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona nie może jedynie ograniczyć się do przytoczenia treści tegoż przepisu, lecz musi wykazać jakich dowodów Sąd nie ocenił lub które z dowodów ocenił wadliwie. Stąd Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów pozwanego, że opinia sporządzona przez K. R. jest nielogiczna, niepełna i niejasna.

„Opinia dotycząca oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanej opinii uzupełniającej biegłego sądowego” sporządzona w dniu 16 grudnia 2015r. przez I. F. i J. K. (vide: k. 1447 – 1455 akt) nie mogła odnosić się do opinii biegłego sądowego K. R. sporządzonej w niniejszej sprawie, gdyż w rozpoznawanej

sprawie pisemna opinia została sporządzona przez biegłego sądowego K. R. w dniu 22 lipca 2016r., a więc po, a nie przed sporządzeniem opinii, przez I. F. i J. K..

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanego przytoczonych w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył prawo materialne tj. art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 2 k.c. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010r. do prognozowanych 132 w 2034r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 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 wnioski, 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 decyzji (...) 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 szesnastu 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 drogą do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodowi 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 pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jest oczywisty. Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w analogicznych sprawach toczących się przeciwko pozwanemu zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. uznał za nieuzasadniony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016r. II CSK 113/16 i II CSK 100/16; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017r. II CSK 450/16, z dnia 22 maja 2017r. II CSK 781/16 i z dnia 11 września 2017r. II CSK 129/17). 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 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). 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 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, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

Na uwzględnienie zasługiwał zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd pierwszej instancji odsetki ustawowe od kwoty 83.500 zł zasądził od dnia wniesienia pozwu tj. od 24 czerwca 2013r. do dnia zapłaty. Powodowie pismem z dnia 21 marca 2013r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 150.000 zł obejmującej odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości (vide: k. 24-25 akt). Do pisma tego nie załączono jakichkolwiek dokumentów, sporządzonych choćby na zlecenie powodów z których wynikałaby zasadność kwoty 150.000 zł. Zarówno w świetle wysokości kwoty dochodzonej pozwem, jak i wysokości kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem kwotę 150.000 zł uznać należy za wygórowaną, a w konsekwencji w żaden sposób nie uprawdopodobnioną na dzień 24 czerwca 2013r. tj. datę wniesienia

pozwu. Ustalenie wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nastąpiło dopiero w toku postępowania sądowego w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R.. Odpis opinii został doręczony pełnomocnikowi pozwanego w dniu 24 sierpnia 2016r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 1413 akt). Przyjmując 7 dni na zapoznanie się przez pozwanego z opinią uznać należy, że od dnia 1 września 2016r. pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania w kwocie 80.000 zł. Powodowie powództwo o kwotę 3.500 zł rozszerzyli na rozprawie w dniu 23 maja 2017r. i na tym posiedzeniu doręczono pełnomocnikowi pozwanego odpis pisma w którym nastąpiło rozszerzenie powództwa (vide: k. 1617 akt). Odsetki ustawowe więc od kwoty 3.500 zł winny zostać zasądzone od dnia w którym pełnomocnikowi pozwanej doręczono odpis pisma w którym powodowie rozszerzyli powództwo tj. od 23 maja 2017r. Sąd zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok o tyle tylko zmieniono, że odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 80.000 zł zasądzono od dnia 1 września 2016r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 3.500 zł od dnia 23 maja 2017r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części roszczenie o odsetki oddalono.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Wnioski z nich płynące Sąd Apelacyjny aprobuje z wyłączeniem uznania przez Sąd pierwszej instancji, że odsetki ustawowe należą się od dnia wniesienia pozwu tj. od 24 czerwca 2013r. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację pozwanego w pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeknie Sąd pierwszej instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, gdyż zaskarżony wyrok był wyrokiem częściowym.

SSA Bogdan Wysocki SSA Jacek Nowicki SSA Mariola Głowacka

--	--	--