Sygn. akt ***I ACa 54/18***

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ***SSA Mariola Głowacka***

Sędziowie: ***SSA Ewa Staniszewska /spr./***

SSA Jacek Nowicki

Protokolant: ***st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek***

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***K. T. i T. T.***

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

z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 16 października 2017 r. sygn. akt XVIII C 842/16

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od pozwanej na rzecz powodów 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Ewa Staniszewska Mariola Głowacka Jacek Nowicki

IACa 54/18

UZASADNIENIE

Powodowie K. T. i T. T. w pozwie z dnia 31 maja 2016 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 03 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powodowie zaznaczyli, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota 65.000 zł z tytułu spadku wartości przedmiotowej nieruchomości oraz kwota 15.000 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego

znajdującego się na tej nieruchomości, a wszystko w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...).

W odpowiedzi na pozwie z dnia 13 lipca 2016r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

W piśmie z dnia 12 czerwca 2017 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 7.534,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 03 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, w tym o kwotę 696 zł w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, a o kwotę 6.838,44 zł w zakresie nakładów związanych z rewitalizacją akustyczną budynku. Odpis tego pisma został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 27 czerwca 2017 r.

Wyrokiem z dnia 16 października 2017 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 87.534,44 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote i czterdzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 80.000 zł od dnia 08 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty

b) od kwoty 7.534,44 zł od dnia 28 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy w Poznaniu powołał się na następujące ustalenia i wnioski prawne.

Lotnisko (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w (...). Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w (...) stał się drugim po (...) lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...)W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku 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 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku 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 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)". W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanej spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., którego zarządcą jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. 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 2012 r.

Powodom T. T. i K. T. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0696 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo to powodowie nabyli w 2002 r. W 2005 r. powodowie rozpoczęli budowę budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości. Budowa ta została ukończona w 2006 r. i w tym też roku powodowie wprowadzili się do wybudowanego domu.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P..

Powodowie nabywając prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości byli świadomi, że nieruchomość ta położona jest w pobliżu lotniska. Nie byli jednak świadomi, że nastąpi wzrost ilości lotów, a także że w związku z tym zostanie utworzona strefa ograniczonego użytkowania.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym powodów była zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 229,30m^2. Jest to budynek jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym krytym dachówką ceramiczną. Budynek został wybudowany w 2006 r. i jest wyposażony w instalacje wewnętrzne: energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną. Stan techniczny budynku jest bardzo dobry. Na działce urządzony jest ogród, występują elementy małej architektury oraz obiekty towarzyszące – taras i wiata garażowa.

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wyniosła ***898.102 zł***. W związku funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę ***65.696 zł.*** W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Konieczne jest:

- zamontowanie nawiewników ściennych akustyczny EHT 780 z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną;

- wymiana w salonie okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 32 dB;

- wymiana w salonie okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 34 dB;

- wymiana w sypialni okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 30 dB. Łączny koszt wskazanych robót wynosi ***21.838,44 zł.***

Sejmik (...) uchwałą z dniem 30 stycznia 2012 r. wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska (...), przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m.in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi 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, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

W dniu 02 grudnia 2013 r. powodowie na druku udostępnionym przez pozwaną złożyli wniosek o modernizację akustyczną przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu złożonego wniosku powodowie wskazali, że istnieje potrzeba wymiany stolarki okiennej i ocieplenia budynku w celu poprawy wartości akustycznej. Podkreślili także, że pogorszenie warunków akustycznych zdecydowanie pogarsza komfort mieszkania i obniża wartość nieruchomości.

W dniu 31 stycznia 2014 r. powodowie złożyli w Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej domagając się 200.000 zł tytułem odszkodowania z powodu utraty wartości przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie była jednak zainteresowana zawarciem ugody.

Sąd dał wiarę powołanym powyżej dokumentom, gdyż nie były one przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Sąd oparł swoje ustalenia w szczególności na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W..

W ocenie Sądu sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z innych krajów, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Nadto biegły posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska (...) na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie

ograniczonego użytkowania. W tym celu biegły przeprowadził analizę transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi pochodzących z okresu od stycznia 2014 r. do września 2016 r.

W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w(...) jak również lotniska (...) głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania.

Z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. (...) wynika, że pozwana zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 r. i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana w ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 r. wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy.

Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska.

Biegły stosując analizę regresją wieloraką, otrzymując funkcję wielu zmiennych doszedł do matematycznie wyliczalnych i racjonalnych wniosków o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %.

Biegły do opracowania własnego modelu różnicowania procentowych spadków wartości nieruchomości przeanalizował odległości punktów charakterystycznych na najdłuższym odcinku biegnącym od końca pasa startowego zarówno w strefie wewnętrznej i zewnętrznej. Biegły szczegółowo wyjaśnił w sporządzonych opiniach, że model będzie wykorzystywany poprzez połączenie końca pasa startowego z punktem na granicy strefy wewnętrznej w taki sposób aby jednocześnie prosta ta przechodziła przez analizowaną nieruchomość, zaś spadek procentowy w obrębie nieruchomości będzie szacowany poprzez proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami, przyjmując umowny spadek na końcu pasa startowego w wysokości 16 %, a na granicy strefy wewnętrznej 7 %.

Sąd uznał za niesłuszne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy. Badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez (...) poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Sąd uznał także, że załączane przez pozwaną uwagi i opinie prywatne nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, poziom hałasu oraz konieczność rewitalizacji akustycznych budynku.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej jako p.o.ś.) jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykuły w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W myśl ust. 4 powołanego artykułu z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

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.

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 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.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały 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 uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Przenosząc poczynione uwagi na grunt niniejszej sprawy Sąd I instancji w pierwszej kolejności podkreślił, iż wbrew twierdzeniom pozwanej powodowie zgłosili roszczenie w terminie przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

W toku procesu pozwana przedłożyła do akt sprawy złożony przez powodów w dniu 02 grudnia 2013 r. wniosek o modernizację akustyczną nieruchomości. Wniosek ten został sporządzony na druku przygotowanym przez pozwaną. Z jego treści – co pozwana zdaje się pomijać – wynika, że powodowie szkody związanej z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania upatrują nie tylko w potrzebie dostosowania budynku mieszkalnego do potrzeb akustycznych, ale również w obniżeniu wartości nieruchomości na skutek nadmiernego hałasu wpływającego na komfort mieszkania.

Dodatkowo za zgłoszenie roszczenia należy także uznać złożenie przez powodów wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, co miało miejsce w dniu 31 stycznia 2014 r. Wbrew twierdzeniom pozwanej w przypadku złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej dla zachowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. nie jest konieczne, aby odpis tego wniosku został doręczony osobie obowiązanej przed jego upływem. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 maja 2017 r., sygn. akt III CZP 7/17 (Lex nr 2283607) wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu.

Przechodząc do dalszych rozważań Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu z nieruchomości, wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska (...), a szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. 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 położonych w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości 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 obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut co do tego, że powodowie nabywając prawo do nieruchomości zdawali sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że w tym okresie immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów ruchu lotniczego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych.

Trudno było powodom przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością bądź prawem użytkowania wieczystego nieruchomości.

Roszczenia strony powodowej są ściśle związane z wprowadzoną strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu to, czy pozwana obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w uchwale, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powodów wpływa na obniżenie tejże wartości. Roszczenie strony powodowej ograniczone jest dwuletnim terminem zawitym, a zatem właściciele bądź użytkownicy wieczyści nieruchomości w (...) wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanej prowadziłoby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwana nie wykorzystywała w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jej strony, to powodom żadne roszczenie by nie przysługiwały.

Sąd podkreślił, że w realiach niniejszej sprawy prawa powodów ograniczone zostały m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 p.o.ś. i wydaną w następstwie tej ustawy uchwałę Sejmiku (...) ustanawiającą strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powodów, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawianą uchwałę. Kwintesencją obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości jest zatem umniejszenie uprawnień wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według p.o.ś. oraz uchwały są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanej zarzuty, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego oraz badań

przeprowadzonych na zlecenie pozwanej, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanej uchwale i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...). Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...). Spadek ten stanowi różnicę między wartością według stanu na dzień 28 lutego 2012 r., według aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanymi z nim ograniczeniami.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości użytkowanej przez powodów opiewa na kwotę 65.696 zł.

W ocenie Sądu powołana suma stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Okręgowego utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią dobra o charakterze inwestycyjnym, są lokatą kapitału. W tym względzie podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 12 października 2001 r., sygn. akt III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57).

Sąd uwzględnił nadto roszczenia związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku.

W uchwale Sejmiku (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powódki właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. – w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Wysokość szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego J. W..

Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) stanowią kwotę 21.838,44 zł i obejmują: zamontowanie nawiewników ściennych akustyczny (...) 780 z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną; wymianę w salonie okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 32 dB; wymianę w salonie okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 34 dB; wymianę w sypialni okna (okien) na nowe o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej RA2 = 30 dB.

W konsekwencji mając na uwadze powyższe zasądzono od pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 87.534,44 zł, w tym kwotę 65.696 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwotę 21.838,44 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej. Tym samym powództwo co do roszczeń głównych w całości zasługiwało na uwzględnienie.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. uznając że data doręczenia pozwanej opinii biegłego wyliczającego wartość nieruchomości, kwot rewitalizacji akustycznej i spadku wartości nieruchomości winna być miarodajna dla ustalenia terminu, od którego pozwana ma świadomość rzeczywistej wartości kierowanych przeciwko niemu roszczeń. W zakresie zaś rozszerzonego powództwa data doręczenia przez Sąd pisma zawierającego rozszerzone żądania.

W świetle powyższego, odsetki zasadzono od kwoty 80.000 zł od dnia następnego po dniu doręczenie pozwanej opinii biegłego, tj. od dnia 08 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty. Z kolei odsetki od kwoty o jaką rozszerzono powództwo w piśmie z dnia 12 czerwca 2017 r., tj. kwoty 7.534,44 zł zasądzono od dnia następnego po dniu w jakim doręczono pozwanej to pismo, a zatem od dnia 28 czerwca 2017 r.

W pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Powodowie tylko nieznacznie, co do części żądania odsetkowego, ulegli swojemu żądaniu. Tym samym to pozwana powinna w całości ponieść koszty niniejszego procesu.

Powyższy wyrok w pkt 1, 3 i 4 zaskarżyła pozwana zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

art, 236 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uczynienie podstawą wyroku opinii biegłego J. W., która nie odpowiada na pytanie postawione w tezie dowodowej przez Sąd I instancji i stanowi jej bezprawną i arbitralną modyfikację prowadząc tym samym do założenia w opinii a priori, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: oou) doszło do utraty wartości nieruchomości powodów, podczas gdy opinia biegłego miała dopiero wykazać czy do takiego spadku w ogóle doszło - co w konsekwencji miało istotny wpływ na wynik sprawy - bowiem biegły przygotował opinię pod z góry założoną tezę o utracie wartości rynkowej nieruchomości powodów a opinia koncentruje się jedynie na oszacowaniu wielkości spadku wartości;

2. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez:

a) wydanie przez Sąd pierwszej instancji wyroku z pominięciem zgłoszonych przez pozwanego środków dowodowych, w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu błędów metodologicznych opinii biegłego sądowego J. W. należy uznać za uzasadnione;

b) nieprzeprowadzenie zgłoszonych przez stronę pozwaną dowodów z opinii dr K. S. oraz dr A. B. - F., które wyraźnie wskazywały na błędy w przyjętej przez biegłego sądowego J. W. metodologii pracy;

c) pominięcie dowodu z pisma Przewodniczącego Sejmiku (...), którego przeprowadzenie, w obliczu błędów w konstrukcji modelu spadku wartości nieruchomości biegłego J. W., należy uznać za uzasadnione;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez:

a) pominięcie faktu, że to operacje w porze nocnej determinują oddziaływanie akustyczne pozwanego, albowiem zasięg (...) dostosowany jest do poziomu hałasu w porze nocnej, kiedy obowiązują zaostrzone normy,

b) pominięcie faktu, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po prowadzeniu obszaru (20 operacji lotniczych w porze nocnej w latach 2009 - 2010, a wcześniej nawet do 26 operacji w nocy), podczas gdy obecnie wykonywanych jest 12 równoważnych operacji lotniczych w porze nocnej;

c) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...);

4. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu przez Sąd obu opinii biegłego sądowego J. W. za jasne, rzeczowe oraz przejrzyste i uczynieniu ich podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinie te nie uwzględniają istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, a także przyjmują za współczynniki wartości i parametry, które prowadzą do błędnej konstrukcji modelu różnicowania spadku wartości i dyskwalifikują wyniki uzyskiwane na jego podstawie, co czyni je nieprzydatnymi dla rozstrzygnięcia sprawy;

5. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej;

naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

6. § 8 pkt. 2 uchwały nr (...) Sejmiku (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (dalej jako: ***Uchwała)*** poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania ustawionego dla (...) w P. zostały ustanowione ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

7. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej jako poś) przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że:

a) w wyniku ustanowienia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

b) spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na ich nieruchomość występowało wcześniej, a Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

8. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższymi zarzutami wniósł o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 poprzez oddalenie powództwa;

II. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 3 poprzez zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł;

III. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 4 poprzez obciążenie powodów tymczasowymi wydatkami Skarbu Państwa;

IV. w przypadku uznania przez Sąd, iż powództwo jest co do zasady słuszne, na zasadzie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. wnoszę o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność czy, a jeśli tak to o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów w wyniku wejścia w życie Uchwały, bowiem opinia sporządzona w sprawie nie odpowiada na pytanie postawione przez Sąd I instancji;

V. ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

VI. zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wobec licznie zgłoszonych zarzutów apelacyjnych na omówienie w pierwszej kolejności zasługują te, które podnoszą uchybienia procesowe bowiem od prawidłowości ustaleń faktycznych zależy ocena zastosowanego prawa materialnego.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne. Wbrew zarzutom apelującego ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżący nie wykazał by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. Nie ulega wątpliwości i nie wymaga szerszego uzasadnienia fakt konieczności oparcia się przez sąd przy rozstrzygnięciu sporu na specjalistycznych danych dotyczących wartości nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim. Sąd z braku wiadomości specjalnych, nie jest uprawniony do dokonywania odpowiednich ustaleń bez zasięgnięcia opinii biegłego, toteż właściwym środkiem dowodowym służącym wyjaśnieniu tych okoliczności mógł być dowód z opinii biegłego /art. 278 kpc/. Dowód taki został przeprowadzony przez Sąd Okręgowy i uwzględniony przy dokonaniu ustaleń faktycznych. Sąd ten wskazał szereg argumentów, które zdecydowały o uznaniu opinii sporządzonej przez biegłego J. W. za przydatną w sprawie. Kierując się uwagami zgłoszonymi przez strony do opinii pisemnej, Sąd słuchając biegłego na rozprawie szczegółowo wyjaśnił zasadność ich zastrzeżeń. Omówił te kwestię wyczerpująco w uzasadnieniu wyroku uznając, że zgłoszone uwagi nie podważyły pozytywnej oceny nadanej temu dokumentowi.

Oderwane od rzeczywistej treści opinii są wywody skarżącego jakoby biegły w pierwszej kolejności nie uczynił przedmiotem swojej analizy, czy zachodziły podstawy do przyjęcia, że utworzenie o.o.u. wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości skoro biegły do tej kwestii wyjaśniając podstawy swojego stanowiska. To właśnie na treści opinii Sąd I instancji oparł swoje ustalenia i rozważania w tym zakresie.

W apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez odmowę sporządzenia opinii przez innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłych za przekonujące /por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku w sprawie IICK 572/04,Lex nr 151656/. Stąd dezaprobata strony pozwanej dla wniosków biegłego – niekorzystnych z punktu widzenia jego interesów w sprawie- nie mogła stanowić podstawy prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena tego, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłych /por. post. SN 3 września 2008 roku w sprawie IUK 91/08, Lex nr 785520 /.

Wskazać też należy, że Sądowi z urzędu a pozwanemu z przyczyn oczywistych jako stronie pozwanej, iż w dotąd licznych już analogicznych sprawach (kilkadziesiąt) opinie wydawali różni biegli sądowi i żaden z nich nie stwierdził

aby nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości położonej w strefie zewnętrznej na skutek utworzenia o.o.u. pozwany wniosek o powołanie innego biegłego, nie przywołał żadnej odmiennej opinii biegłego sądowego.

Skarżący zgłosił szereg zastrzeżeń do opinii biegłego R. D. w apelacji uzasadniając jej nieprzydatność do rozpoznania niniejszej sprawy.

Podnoszone w apelacji zarzuty są w istocie tożsamymi z podnoszonymi przez pozwanego przed Sądem I instancji, do których szczegółowo odniósł się biegły sądowy w pierwszej opinii uzupełniającej oraz ustnej złożonej podczas rozprawy.

Powtarzając te zarzuty pozwana w swych wywodach pomija w istocie pełna treść opinii biegłego, w których przedstawił jaką metodę zastosował przy ustalaniu spadku wartości nieruchomości i ściśle związane z tym podstawy uwzględniania nieruchomości położonych na terenie obszaru ograniczonego użytkowania na dzień od daty utworzenia obszaru, przyczyny niezastosowania współczynnika korygującego z powodu niekorzystnej lokalizacji itd.

Słusznie Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosków o przeprowadzenie dowodów z dokumentów prywatnych sporządzonych przez dr K. S. i dr A. B.-F.. Pozwany za pomocą powoływanych dokumentów usiłował wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych. Zaznaczyć wobec stanowiska apelującego trzeba, że opiniujący w sprawie biegły J. W. jest specjalistą za zakresu szacowania nieruchomości. Kwalifikacje formalne biegłego oraz ogromne doświadczenie w podobnych rodzajowo sprawach, pozwalają na stwierdzenie, że wydana w niniejszym procesie opinia ma charakter kompleksowy. Jednocześnie statystyka jest jednym z narzędzi wykorzystywanych przy szacowaniu wartości nieruchomości. I w tym zakresie biegły J. W. posiada niezbędna wiedzę, co wykazał odnosząc się szczegółowo do zastrzeżeń formułowanych wobec opinii na rozprawach. W związku z tym, do podważenia wartości merytorycznej dowodu z opinii przeprowadzonego w niniejszej sprawie, pośrednio poprzez deprecjację kompetencji biegłego, nie wystarczyło wskazane przez apelująca spółkę, że domaga się powołania dowodu uzupełniającego z opinii „autorytetów", czy też „ekspertów".

Warto w powyższym kontekście zwrócić uwagę na stanowisko R. w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majakowego (które znane jest Sądowi II instancji i pozwanej w związku innymi sprawami rozpoznawanymi przez tut. Sąd, m.in. I ACa 1472/15, z powództwa przeciwko poznawanej). Arbitralna krytyka, jak wskazano w stanowisku, zawartości merytorycznej wycen, praktykowana przez podmioty w różny sposób powiązane z wynikiem wyceny, jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego (...). Rzeczoznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego, spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości, w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. (...) W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przestanek, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności.

W związku z powyższym, mniej niż fragmentaryczna analiza wniosków opinii biegłego, zawarta w apelacji, na podstawie której pozwany sformułował zarzuty wobec opinii, nie mogła prowadzić do weryfikacji rozstrzygnięcia.

Sąd II instancji po szczegółowym zapoznaniu się z treścią opinii biegłego sądowego podzielił stanowisko Sądu I instancji, że jest ona przekonująca, logiczna i rzetelna. Jej treść nie nasuwa wątpliwości, które uzasadniałyby prowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Z tych też przyczyn nie uwzględnił wniosków z apelacji o przeprowadzenie dowodu z opinii drugiego biegłego sądowego oraz o weryfikację opinii przez organizację skupiającą rzeczoznawców majątkowych.

Całkowicie chybiony jaet zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc, albowiem w obszernym uzasadnieniu Sąd I instancji wyjaśnił przyczyny, oparcia swoich ustaleń na wskazanych dowodach.

Wobec uznania za bezzasadne wszystkich zarzutów apelacyjnych dotyczących prawa procesowego przejść należy do zarzutów tyczących się podstawy materialnej rozstrzygnięcia, z którymi powiązane są zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc z pkt 3 a, b, c, apelacji. Zarzut naruszenia art. 129 ust.2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska / dalej uoś/ oraz art. 140 kc w zw. z art. 144 kc przez błędną jego wykładnię nie zasługiwał na uwzględnienie.

Obszerne rozważania prawne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Nie ma podstaw, aby przyjmować że możliwość dochodzenia roszczeń wynikających z ustawy przysługuje tylko w sytuacji powstania nowego lotniska, zmiany charakteru lotniska z lokalnego na międzynarodowe lub znaczącej rozbudowy lotniska bądź wprowadzenia ruchu lotniczego na nieużywane lotnisko. Takich roszczeń dochodzić można również w sytuacji wprowadzenia o.o.u na funkcjonujące od dawna lotnisko, pod warunkiem wykazania szkody będącej skutkiem niedochowania standardów ochrony przed hałasem.

Nie ma przeszkód by powoływać się w sprawach dotyczących lotniska (...) na orzecznictwo sądowe wypracowane na gruncie roszczeń odszkodowawczych związanych z funkcjonowaniem lotniska (...) Wszak dochodzenie roszczeń umożliwia ta sama ustawa i jednocześnie zobowiązuje do wykazania tych samych przesłanek warunkujących wyrównanie szkody.

Nie można podzielić stanowiska pozwanego o braku związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem o.o.u. i ograniczeniami powodów w korzystaniu z nieruchomości wynikającymi z hałasu a potencjalnym brakiem możliwości sprzedaży za cenę, za którą można nabyć nieruchomości o innym położeniu. Szkoda w tym wypadku jest niewątpliwa i jest ona równa spadkowi wartości nieruchomości, niezależnie od faktu czy jest ona przedmiotem obrotu teraz czy w przyszłości. Wynika to jednoznacznie z ustaleń sądu poczynionych na podstawie opinii biegłego, której wartość omówiono powyżej wobec zastrzeżeń proceduralnych pozwanego. Szczegółowe wywody apelacji o ograniczeniu liczby operacji lotniczych w porze nocnej i podjęciu innych działań mających na celu zmniejszenie hałasu w nocy oraz ograniczenie uciążliwości oddziaływania lotniska na korzystanie z nieruchomości nie mogą uzasadniać wniosków zawartych w tej apelacji. Godne pochwały jest podjęcie starań skutkujących w przyszłości uznanie za mniej dotkliwe sąsiedztwa lotniska i zainteresowanie się egzystencją ludzi zamieszkujących tereny blisko niego położone jednakże nie pozwala ono na przyjęcie braku szkody powodów, której wyrównania domagają się na podstawie art. 129 ust.2 uoś. Gwoli dokładności podnoszonych przez pozwanego twierdzeń o zmniejszeniu liczby operacji nocnych podnieść trzeba, że zwiększa się liczba operacji lotniczych w ciągu dnia i nadal będzie ona rosnąć. O ograniczeniu korzystania z nieruchomości nie decyduje tylko pora nocna lecz równie istotna jest pora dzienna, kiedy to nie można wyeliminować dokuczliwości hałasu pozostając na zewnątrz budynku. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie o.o.u. jest odstąpienie od nabywania działek w strefie o.o.u. albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska lecz nie objętymi o.o.u. Wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń, mających zrekompensować użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu, przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska, mimo przekroczenia standardów ochrony środowiska została ze względów społecznych zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących się sprzeciwić tej działalności. Obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem

prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie powinni fakt ten uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc się do argumentacji skarżącego Sąd II instancji za zasadne uznał odwołać się do uzasadnienia wyroku Sadu Najwyższego z 24 listopada 2016 roku w sprawie II CSK 100/16, wydanego w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego w inne analogicznej sprawie o odszkodowanie od PL ławica.

Sąd Najwyższy wskazał, że w samej treści art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. odszkodowanie łączy się „z ograniczeniem korzystania z nieruchomości", a nie z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 129/08, nie publ. uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z 6 maja 2010 roku w sprawie II CSK 602/10, z 25 maja 2012 roku w sprawie I CSK 509/11, czy z 21 sierpnia 2013 roku w sprawie II CSK 578/12). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale - wbrew przekonaniu skarżącego - szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie (...), które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 192 ust. 2 u.p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana spółka.

Reasumując, Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że w sprawie zaistniały przesłanki przesadzające o odpowiedzialności apelującego.

Na zasądzoną przez Sąd I instancji kwotę należności głównej w wysokości 87.534,44 zł składała się również kwota 21.838,44 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej budynku.

Odnośnie do tego rozstrzygnięcia skarżący w istocie przywołał żadnych argumentów przeciwko ustaleniom faktycznym i wnioskowaniu Sądu I instancji.

W tym stanie rzeczy odwołać się należy do odpowiednich ustaleń i rozważań prawnych Sądu Okręgowego bez zbędnego ich powtarzania. Sąd Apelacyjny w pełni je bowiem podzielił i przyjął za własne.

Nie znajdując podstaw do podzielenia zarzutów apelującego i uwzględnienia jego wniosków, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. § 1 pkt 6 i § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.0.2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ewa Staniszewska Mariola Głowacka Jacek Nowicki