

Sygn. akt *I ACa 425/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Ryszard Marchwicki**

Sędziowie: **SSA Ewa Staniszevska**

SSA Bogdan Wysocki /spr./

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 stycznia 2018 r. sygn. akt XVIII C 1392/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki

--	--	--

Sygn. akt I ACa 425/18

UZASADNIENIE

Powód W. S., pozwem z dnia 5 września 2016 r., wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** kwoty 84.913,73 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2016r. do dnia zapłaty w tym: kwoty 58.913,73 zł tytułem odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych; kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 5 stycznia 2017 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 58.913,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2016r. do dnia zapłaty – odszkodowanie za nakłady na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powoda.

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 26.000 zł (pkt 1); kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu: a) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19.363 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 12.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, b) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.107,27 zł tytułem wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powód jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P..

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. 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 Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju.

W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

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 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. Z kolei w 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal (...). W 2004 roku 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., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu (...) 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 przysła 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 portu 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 P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. 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 (...) Sp. z o.o.

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

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym i organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do dwunastu, wymianę agregatów prądotwórczych na stojaki elektryczne, zabudowanie portu lotniczego tak, aby infrastruktura stanowiła naturalną barierę akustyczną, w tym postawienie ekranów akustycznych, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, stosowanie przez pilotów statków powietrznych procedur antyhałasowych wskazanych przez producentów statków powietrznych, budowa płyty postojowej, aby ograniczyć ilość operacji naziemnych, zlokalizowanie stanowiska do odladzania i ograniczono ilość operacji związanych m.in. z tankowaniem samolotów, czy odladzaniem w nocy, zmiana systemu umożliwiającego uruchomienie samolotów w sposób elektryczny, a zatem mniej słyszalny, wprowadzenie nakazu wypychania samolotów przez wózki elektryczne, zaprzestanie prowadzenia obsługi typu (...), wycofanie samolotów starego typu emitujących większy hałas, wyeliminowanie starego samolotu pocztowego na rzecz samolotu odrzutowego, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, powołanie zewnętrznej firmy koordynującej loty nocne samolotów, zmiana typu helikoptera, którym lata lotnicze pogotowie, wprowadzenie

procedury cichego podejścia do lądowania i samego lądowania, w ten sposób, aby podchodzenie do lądowania odbywało się w sposób „szybowcowy” przy wyłączonych silnikach. Ww. działania są kontrolowane przez stosowne służby m.in. operacyjnych ruchu i tzw. marszałków.

Ponadto pozwany na bieżąco prowadzi monitoring akustyczny, pozwalający na podejmowanie odpowiednich działań celem zmniejszenia generowanego hałasu przez

Nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Nieruchomość składa się z działki gruntu o powierzchni 800 m². Na terenie nieruchomości powoda o całkowitej powierzchni 213,03 m², w tym powierzchni zabudowy 133,58 m² znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej. W budynku mieści się jeden lokal mieszkalny, niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne mieszkalne.

Dom jednorodzinny zawiera na parterze dwa pokoje, kuchnię, wc, kotłownię oraz garaż, a na piętrze dwie sypialnie, pokój dzienny oraz łazienkę. Budynek posiada taras – na piętrze, od strony zachodniej i południowej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjno – sanitarną, gazową oraz ogrzewanie centralne – piec.

Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, wykonany został z materiałów o dobrych parametrach techniczno – użytkowych.

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., teren na którym położona jest szacowania nieruchomości oznaczono symbolem (...) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości, w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...) według stanu na dzień 28.02.2012r. oraz cen na dzień sporządzenia opinii wynosi 81.800 zł.

Powód w 2013r. zgłosił pozwanemu swoje roszczenie w przedmiocie odszkodowania w związku z ograniczeniem korzystania przez niego z jego nieruchomości, w związku z jej położeniem w (...) Sp. z o.o. w P.. Za namową strony pozwanej, powód złożył wniosek o udział w procedurze concyliacyjnej, na który pozwany odpowiedział pismem z dnia 4 kwietnia 2013 r. Pozwany poinformował, że przedmiotowa nieruchomość stanowiąca własność powoda znajduje się w strefie wewnętrznej, co pozwala na dalszy udział w procedurze concyliacyjnej, jak również, że wniosek nie posiada braków pod względem formalnoprawnym.

Powód otrzymał kolejne pismo z dnia 4 kwietnia 2013 r., w którym pozwany przesłał powodowi treść porozumienia w ramach procedury concyliacyjnej wskazując, że porozumienie to stanowi drugi etap procedury i podtrzymuje wolę na ugodowe uregulowanie roszczenia. Pozwany wskazał, że porozumienie to jest koniecznym warunkiem do przeprowadzenia stosownych badań w celu oceny stanu nieruchomości, w tym poziomu hałasu lotniczego.

W dniu 19 kwietnia 2013 r. powód zawarł z pozwanym reprezentowanym przez prezesa zarządu M. W. i członka zarządu G. B. porozumienie, którego przedmiotem było określenie zasad oraz sposobu przyszłego zaspokojenia wszelkich roszczeń właściciela nieruchomości wynikających z oddziaływania (...) na nieruchomość w szczególności poprzez emisję hałasu lotniczego oraz położenia nieruchomości (...) PL (...) w P..

Na mocy § 1 ust. 1 porozumienia pozwany zobowiązał się do uregulowania wszelkich roszczeń powoda, wynikających z faktu emisji hałasu lotniczego oraz ustanowienia wokół (...) w P. (...), na drodze pozasądowej, poprzez zawarcie ugody. Strony oświadczyły, że zamierzają zawrzeć ugody, której przedmiotem będzie zrzeczenie się przez właściciela wszelkich roszczeń z tytułu oddziaływania PL (...) na nieruchomość właściciela, w zamian za zobowiązanie PL (...) do wypłaty odszkodowania z tytułu utworzenia (...) i określenia wymagań technicznych dotyczących budynku (§ 1

ust. 2). W porozumieniu wskazano również, że modernizacja akustyczna budynków mieszkalnych posadowionych na nieruchomości powinna zostać przeprowadzona w sposób zgodny z ekspertyzą, która zostanie sporządzona na zlecenie PL (...) sp. z o.o. oraz że celem modernizacji akustycznej będzie ograniczenie hałasu lotniczego, przenikającego do wnętrza budynku do poziomu przewidzianego w Polskiej Normie PN (...) (...) (§ 2 ust.1). Jednocześnie zgodnie z § 2 ust. 3 pozwany zobowiązał się zapłacić pozwanemu wszelkie koszty związane z modernizacją budynku mieszkalnego powoda, wymianą lub ulepszeniem w niezbędnym zakresie – określonym w ekspertyzie, która zostanie sporządzona na zlecenie pozwanego przez biegłego wyłonionego przez pozwanego.

W § 3 ust. 1 porozumienia wskazano, że (...) zleci biegłemu na swój koszt opracowanie ekspertyzy uwzględniającej obliczenia poziomu hałasu, której przedmiotem będzie określenie zakresu, sposobu oraz rodzaju nakładów, jakich poczynienie na nieruchomość jest niezbędne do przeprowadzenia modernizacji akustycznej. Strony ustaliły w porozumieniu, że wraz z dokonaniem zapłaty na rzecz (...) kosztów związanych ze sporządzeniem ekspertyzy (połowy wynagrodzenia za ekspertyzę nie więcej niż 5.000 zł), właściciel będzie uprawniony do powołania się na ekspertyzę w przypadku wszczęcia postępowania sądowego pomiędzy właścicielem a (...) oraz że zaakceptowana przez strony ekspertyza będzie stanowiła podstawę do zawarcia ugody.

Pozwany zgodnie z zawartym porozumieniem zlecił sporządzenie ekspertyzy biegłemu. W dniu 24 września 2014 r. sporządzony został audyt akustyczny budynku mieszkalnego jednorodzinny powoda, a w dniu 30 września 2014 r. projekt modernizacji akustycznej tego budynku. Powód otrzymał sporządzony na zlecenie pozwanego audyt akustyczny budynku od pozwanego.

W dniu 15 października 2014 r. strony zawarły ugodę, na mocy której wskazały, że w związku z zawartym przez strony porozumieniem z dnia 19 kwietnia 2013r. oraz mając na uwadze sporządzoną na zlecenie PL (...) sp. z o.o. w P. i zaakceptowaną przez strony ekspertyzą w zakresie nakładów koniecznych poniesionych celem modernizacji akustycznej na nieruchomości powoda, że PL (...) sp. z o.o., strony postanawiają zawrzeć przed sądem powszechnym ugodę, w której właściciel zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec PL (...) sp. z o.o. z tytułu oddziaływania PL (...) na nieruchomość W. S., w szczególności z tytułu emisji hałasu lotniczego.

Posiedzenie Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu odbyło się w dniu 31 marca 2016 r., na którym strona pozwana oświadczyła, że nie widzi możliwości zawarcia ugody.

Pismem z dnia 25 maja 2016 r. powód W. S. wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty łącznej kwoty 84.913,73 zł w tym kwoty 58.913,73 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powoda oraz kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia (...) i sąsiedztwa L. P. – Ł..

Powód zgłosił w pozwie dwa żądania - odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowanie związane z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych na tej nieruchomości. Roszczenie z tytułu poniesienia nakładów akustycznych przez powoda zostało już prawomocnie rozstrzygnięte wyrokiem częściowym Sądu z dnia 5 stycznia 2017 r. Zatem przedmiotem postępowania było rozpoznanie roszczenia powoda w związku ze spadkiem wartości nieruchomości oraz w zakresie kosztów procesu.

Powód wywodził swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P., na mocy którego należąca do niego nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Powód domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 26.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości.

Podstawą prawną roszczeń powoda jest przepis art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej „p.o.ś.”), zgodnie z którym, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

W sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. 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, a nieruchomość powoda została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

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 (cuius damnum eius periculum). 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 oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 p.o.ś. 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, 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 uchwały Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały 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 - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

W ocenie Sądu powód wykazał w sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomości powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powodów – ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadnormatywny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodowi przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie mu nie przysługują.

Wobec tego, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powoda, jak wynika z opinii biegłego sądowego K. R. (1) wynosi 81.800 zł. Utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 12 października 2001 r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową, może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Bez znaczenia w sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomości z pełną świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po nabyciu nieruchomości przez powoda, który nabył ją w latach 90-tych. Powód miał pełne prawo wybudowania na nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały jego wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za niemające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłego K. R. (1) nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

Powód dochował ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w sprawie, sąd nie zgodził się z zarzutem pozwanego dotyczącym uchybienia terminu zawitego przez powoda. Przepis art. 129 ust. 4 p.o.ś. wymaga zachowania

do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązane do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 p.o.ś. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powoda powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tego rozporządzenia. Termin ten został dochowany bowiem przed dniem 4 kwietnia 2013 r. powód złożył wniosek o udział w procedurze concyliacyjnej. Logicznym bowiem jest, że skoro strony wzięły udział w procedurze concyliacyjnej, to wcześniej tj. jeszcze przed dniem 4 kwietnia 2013 r. powód zgłosił pozwanemu swoje roszczenie w związku z ograniczeniem korzystania przez niego z nieruchomości, będącego następstwem utworzenia (...) ograniczonego (...). Oznacza to zatem, że powód jeszcze w postępowaniu przedsądowym zgłosił pozwanemu swoje roszczenie, dochowując tym samym termin zawity określony w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska. W aktach sprawy nie ma wprawdzie dowodu doręczenia pierwotnego zgłoszenia roszczenia pozwanemu ww., jednakże musiało to niewątpliwie nastąpić w okresie przed 4 kwietnia 2013 r. Do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Zwrot „z roszczeniem można wystąpić” art. 129 ust. 4 p.o.ś. oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisane terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Z przepisów nie wynika, że wezwanie obowiązanego do zapłaty odszkodowania przed upływem dwuletniego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tego roszczenia na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązanego do żądania poszkodowanego (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 września 2017r. I ACa 325/17, Lex nr 2402484). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916). Chodzi tu o oświadczenie skierowane do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 k.c.). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu (por. wyrok SN z dnia 2 października 2015 r. II CSK 720/14, L.).

Wobec tego powód wykazał swoje roszczenie w kwocie 26.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości. Wysokością tego żądania, jak i również brakiem żądania zasądzenia odsetek od ww. kwoty, Sąd był związany z oparciem o treść art. 321 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powód wygrał proces w całości.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części, w której Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 26.000 zł oraz w zakresie w jakim Sąd I instancji obciążył pozwanego kosztami procesu. Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów w sprawie polegającą na pominięciu, że powód pismem z dnia 14 marca 2012 r. skutecznie (w terminie) zgłosił pozwanemu jedynie roszczenie związane z koniecznością zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, a nie co do całości odszkodowania,
- art. 129 ust. 4 p.o.ś. w zw. art. 455 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nie doszło do uchybienia terminowi zawitemu do zgłoszenia roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego, a następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu sporządzonego w dniu 16 sierpnia 2017 r. przez biegłego sądowego K. R. (1), w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości,
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P., a spadkiem wartości nieruchomości powoda,
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z 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 (...),
- art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez z jednej strony przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R., która jest: nielogiczna i zawiera wewnętrznej sprzeczności, niepełna oraz niejasna,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd I instancji oparł zaskarżony wyrok,
- art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego K. R. oraz oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji, gdy strona pozwana podnosiła szereg zarzutów do opinii opartych na opracowaniach stworzonych przez innych rzeczoznawców majątkowych.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 18 stycznia 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do wskazywanej organizacji zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia poprzez złożenie takiego wniosku, zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 18 stycznia 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powód wniosł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd odwoławczy w pełni akceptuje poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz wyprowadzone z nich wnioski prawne, czyniąc je integralną częścią własnego rozstrzygnięcia.

Dotyczy to także przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powód, również co do roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, zachował dwuletni termin do jego zgłoszenia, w rozumieniu przepisu art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Co prawda uzasadnienie zaskarżonego wyroku w tym przedmiocie jest niejasne.

Sąd I instancji zdaje się bowiem tu odwoływać do bliżej nieokreślonego pisma powoda, zawierającego wniosek o udział w procedurze concyliacyjnej, co do którego rzekomo brak było dowodu doręczenia go pozwanemu, jednak o jego istnieniu, i w konsekwencji o wykazaniu przez powoda zgłoszenia omawianego roszczenia, miałyby świadczyć okoliczność, że zobowiązany udzielił na nie odpowiedzi w piśmie z dnia 4 kwietnia 2013r.

Tymczasem przedmiotowy wniosek powoda, na który pozwany odpowiedział wspomnianym pismem z dnia 4 kwietnia 2013r., znajduje się w aktach sprawy (k. 390 – 393).

Jest on datowany na 14 marca 2013r., a z adnotacji na tym piśmie wynika, że tego samego dnia zostało ono doręczone adresatowi. Nie ma przy tym jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, aby przed dniem 4 kwietnia 2013r. powód składał na ręce pozwanego inne jeszcze pismo, zawierające roszczenia odszkodowawcze.

Z kolei rację ma skarżący podnosząc, że przedmiotowy wniosek z 14 marca 2013r. dotyczy wyłącznie roszczeń związanych z modernizacją akustyczną budynku.

Niemniej ustalenie sądu co do zachowania przez uprawnionego prekluzyjnego terminu z art. 129 ust. 4 p.o.ś. znajduje oparcie w zebranych materiale dowodowym.

Zgodzić należy się z powodem, że przemawia za tym przede wszystkim treść porozumienia zawartego między stronami w dniu 19 kwietnia 2013r. w powiązaniu z zawartą następnie w dniu 15 października 2014r. ugodą, odwołująca się do tego porozumienia.

W dokumentach tych mówi się o uregulowaniu „wszelkich” roszczeń powoda związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a we wspomnianej ugodzie *expressis verbis* zalicza się do nich roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości (por. § 1 ust. 3 ugody).

Trudno byłoby natomiast założyć, że strony obejmują ugodą roszczenie, które nie jest przedmiotem sporu.

Dodać przy tym należy, że zgłoszenie, o jakim mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. nie wymaga, dla swojej skuteczności, zachowania jakiejś szczególnej formy.

Również pozostałe zarzuty o charakterze procesowym okazały się bezzasadne.

Jak już wyżej powiedziano, ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Polemika z tym ustaleniami, prowadzona w apelacji, sprowadza się w zasadzie wyłącznie do przedstawiania przez skarżącego własnej, korzystnej dla niego wersji stanu faktycznego, opartej o konkurencyjną ocenę mocy, przydatności i wiarygodności poszczególnych elementów materiału dowodowego, co nie jest jednak wystarczające dla skutecznego postawienia zarzutów błędu w ustaleniach faktycznych, czy też naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc.

Znaczna część wywodów środka zaskarżenia poświęcona jest podważaniu metodologii i wniosków opinii biegłego K. R..

Tymczasem opinia ta słusznie uznana została przez sąd I instancji za pełnowartościowy dowód, mogący służyć istotnym dla sprawy ustaleniom.

Jest ona rzetelna, merytoryczna oraz wyczerpująco uzasadniona.

Zaznaczyć też należy, że na zastrzeżenia do opinii, powielane obecnie w apelacji, biegły w sposób obszerny i przekonujący odpowiedział w piśmie z dnia 31 października 2017r. (k. 434 – 437) oraz na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018r.

Dowolne i stricte subiektywne są zarzuty pozwanego, w świetle których omawiana opinia miałaby być nielogiczna, niepełna, niejasna czy wewnętrznie sprzeczna.

Opierają się one wyłącznie na kontestowaniu wyników wyliczeń przeprowadzonych przez biegłego i na próbie skonstruowania własnej metodologii badania trendów cenowych oraz wyceny nieruchomości.

Nie było potrzeby przeprowadzania analizy ewentualnych różnic między cenami nieruchomości przed dniem 28 lutego 2012r., w zależności od ich położenia w stosunku do lotniska i, w związku z tym, rzeczywistego poziomu hałasu. Wprowadzenie oou związane jest bowiem przede wszystkim z **planami inwestycyjnymi pozwanego na przyszłość** i z tego wynika odpowiednia reakcja rynku nieruchomości.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia oou na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji.

Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej.

Nieprzekonujący jest wywód apelującego, odwołujący się do wyliczenia matematycznej średniej aktualnych cen nieruchomości położonych w poszczególnych strefach oou i poza tym obszarem (por. tabela na str. 28 apelacji). Po pierwsze wyliczenia te nic nie mówią o trendzie cenowym na rynku nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego używania. Poza tym uśrednianie cen jest mylące o tyle, że nie uwzględnia w poddanej analizie próbcie poszczególnych atrybutów, wpływających, korzystnie lub niekorzystnie, na jednostkową cenę każdej badanej nieruchomości.

W każdym razie tego rodzaju wyliczenia skarżącego nie mogą podważać prawidłowości przyjętej przez biegłego metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości.

Pozwany próbował także zdyskredytować wydaną opinię przez odwołanie się do dokumentu w postaci opinii sporządzonej, na jego zamówienie, przez I. F. oraz J. K. (k. 394 – 401).

„Opinia” ta przede wszystkim dotyczyła innej sprawy i innej nieruchomości.

Przed wszystkim jednak nie ma ona w ogóle waloru dokumentu prywatnego.

Wymieniona opinia została załączona do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem, nadto nie została podpisana przez osoby, które miały ją sporządzić, a dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r. III CSK 299/07 LEX nr 393875).

Wymaga jednak zarazem podkreślenia, że w wymienionej „opinii” nie kwestionuje się prawidłowości wyboru przez biegłego metody ustalania trendu spadku wartości nieruchomości przez odwołanie się do równania regresji wielorakiej.

Jej autorzy podważają jedynie przyjęte do podstawienia w tym równaniu parametry, przede wszystkim zakres użytej dla tego celu próbki transakcji oraz zastosowane zróżnicowanie atrybutów nieruchomości.

W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp.

Z kolei pozwany w ogóle nie wnioskował o przeprowadzenie dowodów z „pisma dr K. S.” oraz „opinii dr B.”, do których odwołuje się w uzasadnieniu środka zaskarżenia, a dokumentów takich brak jest w aktach sprawy.

W tym stanie rzeczy bezzasadny okazał się wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Zgodnie z art. 286 kpc sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.

W judykaturze utrwalili się natomiast poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Nie było także przesłanek do uwzględnienia żądania pozwanego o skierowanie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 ugn). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 kpc).

Bezzasadne są także inne zarzuty procesowe wniesionego środka zaskarżenia.

W szczególności nie zostały przez sąd pominięte dowody z dokumentów, o których mowa w pkt. 8) zarzutów apelacyjnych.

Przeciwnie, zostały one przywołane przez Sąd Okręgowy *expressis verbis* jako podstawa poczynionych ustaleń faktycznych (por. str. 5 pisemnego uzasadnienia orzeczenia), co sprawia, że stawiany zarzut staje się wręcz niezrozumiałym.

Inną natomiast rzeczą jest, że sąd orzekający słusznie nie wyprowadził z treści tych dokumentów oczekiwanych przez apelującego wniosków prawnych.

W konsekwencji nie sposób także podzielić podnoszonych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Jak już wcześniej wskazano, nie doszło do naruszenia przepisu art. 129 ust. 4 p.o.ś. przez przyjęcie, że powód dochował wymienionego tam terminu do zgłoszenia roszczenia.

Sąd I instancji nie dokonał także błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania w sprawie przepisów art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 361 kc (pkt. 4 i 5 zarzutów apelacyjnych).

Korzystając z opinii biegłego, prawidłowo sąd ten ustalił, że wartość nieruchomości powoda po wprowadzeniu o.o.u. spadła o 14,4 % w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Z kolei nie może budzić wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powodów a wprowadzeniem oou.

Przeciwko takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomość położona była na obszarze dotkniętym hałasem. Oczywiście, zmniejszało to samo w sobie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie. Ta cecha nieruchomości została jednak w dostateczny sposób uwzględniona w opinii biegłego R..

Natomiast z chwilą wprowadzenia oou powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 poś, polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. w spr. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r w spr. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r w spr. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku (w tym dotyczących wpływu na ceny nieruchomości oou wprowadzonego dla lotniska (...) P. K., przedstawionych w opinii biegłego) za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie oou po jego wprowadzeniu.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie powodowej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczone (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.).

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki