

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Ryszard Marchwicki

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Frąckowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lutego 2022 r. w P.

sprawy z powództwa K. S. (1), A. S.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 lutego 2020 r sygn. akt XII C 2115/18

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten tylko sposób , że datę początkową ustawowych odsetek za opóźnienie ustala:**

a) **od kwoty 40.000 zł od dnia 15 października 2018 r. do dnia zapłaty;**

b) **od kwoty 47.847,41 zł od dnia 29 listopada 2018 r do dnia zapłaty , a w pozostałym zakresie powództwo o odsetki oddala,**

2. **oddala apelację w pozostałej części ;**

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

Ryszard Marchwicki

"Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym"

St. sekr. sąd. Katarzyna Surażyńska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2015 r., wniesionym do Sądu Rejonowego – G. i J. w P. powodowie K. S. (1) i A. S., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, zażądali zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na ich rzecz kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 stycznia 2017 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pismem z dnia 17 października 2018r. powód rozszerzył powództwo o kwotę

47.847,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2020 r Sąd Okręgowy w P.

I. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 87.847,41 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych 41/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

II. w pozostałym zakresie powództwo oddalił

III. kosztami procesu obciążył pozwanego, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powodów na poziomie dwukrotności stawki minimalnej.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.

Powodowie K. S. (1) i A. S. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w P., gmina T., przy ul. (...). Nieruchomość powodów jest nieruchomością gruntową składającą się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1.385 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczonym. Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim pokrytym papą, Wybudowany w latach 50-tych dwudziestego wieku, rozbudowany w 1977r. Obiekt jest wyposażony w instalacje wewnętrzne: elektryczną, c.o. i wodno-kanalizacyjną, gazową Na

nieruchomości znajduje się budynek garażu dwustanowiskowego. Stan techniczny budynku został oceniony przez biegłego jako przeciętny.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy P. - S. w P., Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywał miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P. zatwierdzony uchwałą Rady Gminy T. nr (...) z dnia 26 lutego 2008 r. Teren przedmiotowej działki stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług ((...)).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji 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 $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

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

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

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

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do wyżej wspomnianej uchwały, opisana powyższej nieruchomości znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. Ł. w P., w miejscu w którym równoważny poziom dźwięku dziennego i nocnego przekracza dopuszczalne wskaźniki przewidziane Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 22 stycznia 2014r., poz. 112) tj., odpowiednio 60 dB i 50 dB.

Wartość rynkowa nieruchomości powodów położonej w P. przy ul. (...) na stan z dnia 28 lutego 2012 r., wyniosła 680.792 zł.

Z uwagi na wejście w życie wspomnianej wcześniej uchwały i objęcia nieruchomości powodów strefą ograniczonego (...), doszło do zmiany jej wartości, która uległa zmniejszeniu o 64.675 zł.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, nie wyeliminowało hałasu oddziaływującego na tym terenie i chociaż nieruchomość powodów spełniała wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku poziomu hałasu przed utworzeniem (...), to aktualnie budynek mieszkalny powodów wymagał dodatkowych nakładów.

W strefie wewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Polska Norma PN-B-02151-3:1999 określa wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian wewnętrznych, drzwi, stropów i przegród zewnętrznych (w tym okien) w budynkach jedno- i wielorodzinnych, w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, jak również wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Do obliczenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych pomieszczenia wykorzystuje się poziom odniesienia dostosowany do rodzaju miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego.

Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA_{zew} , powinien uwzględniać perspektywiczne zmiany poziomu hałasu w terenie wynikające np. z miejscowych planów lub studiów zagospodarowania przestrzennego, z prognozowanych zmian natężenia ruchu, np. lotniczego, drogowego lub kolejowego.

Budynek mieszkalny powodów został zbudowany prawidłowo pod względem wymogów ochrony akustycznej w warunkach braku przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, natomiast po wprowadzeniu (...) dla pozwanego, przestał spełniać te wymogi.

W celu dostosowania budynku mieszkalnego powodów do zwiększonych obciążeń hałasem lotniczym należy dokonać wymiany okien, na odpowiadające minimalnym wymaganiom wskaźnikom izolacyjności akustycznej (w kuchni, w pokoju od strony ulicy, w pokoju obok kuchni i w pokoju dziecięcym na piętrze budynku, w 2 pokojach od strony ulicy na parterze) oraz dokonać montażu nawiewników ściennych akustycznych z mufą akustyczną + okapem z wkładką akustyczną (8 sztuk) i montażu na wylocie kominów wentylacyjnych urządzeń wspomagających, np. T. hybrydowy (3 sztuki).

Koszt adaptacji domu powodów z tytułu ustanowienia strefy wewnętrznej (...) dla lotniska P. – Ł. wynosi 23.172,41 zł.

Pismem z dnia 25 lutego 2014 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego (...) do zapłaty kwoty 300.000 zł tytułem odszkodowania, w związku ze spadkiem wartości nieruchomości i odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego w celu ograniczenia przenikania do wnętrza budynku hałasu lotniczego tj. kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego, w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty powyższej kwoty do dnia 25 lutego 2014r. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 25 lutego 2014r.

Kolejnym pismem z dnia 25 lutego 2014 r., powód złożył do Sądu Rejonowego P. – G. w P. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Posiedzenie w sprawie odbyło się 26 czerwca 2014r., które nie zakończyło się podpisaniem ugody.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającej większości zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej strony tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy.

Dalej sąd wskazał, że powodowie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 64.675 zł.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek, takich jak ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstanie szkody, związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu, wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

W ocenie Sądu samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Nadto z treści powołanego wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Sąd podkreślił, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciele nieruchomości będą musieli znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca przedmiot postępowania znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Na podstawie przeprowadzonych wycień biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. Ł. w P., spadek wartości nieruchomości wynosi 64.675 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Opierając się na opinii biegłego, Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu, sama świadomość ponadnormatywnych emisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych emisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu. W ocenie Sądu, tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 64.675 zł.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć emisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. Ł. w P..

Uwzględnieniu podlegało również roszczenie powodów związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków posadowionych na ich nieruchomości.

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutu, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powodów poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych w (...). Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póż. 74).

Zakres koniecznych do poczynienia nakładów oraz ich wartość został ustalony na podstawie opinii biegłego J. W. z dnia 16 sierpnia 2018r. Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby, spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki stanowią kwotę 23.172,41 zł.

Mając na uwadze powyższe, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwotę 87.847,41 zł, w tym 64.675 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 marca 2014 roku oraz kwotę 23.172,41 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 marca 2014r. roku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 5 marca 2014 roku od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Wezwaniem do zapłaty było pismo powodów z dnia 25 lutego 2014r., w którym zażądali zapłaty od pozwanego odszkodowania w wysokości 300.000 zł.(k. 105 akt) Z uwagi jednak na to, że powodowie zażądali zapłaty kwoty objętej pozwem, w tym w rozszerzonej części, w dniu otrzymania wezwania do zapłaty, celowe okazało się doliczenie 7 dni na ewentualne zapłacenie żądanej kwoty przez pozwanego i dlatego odsetki zostały naliczone, od 5 marca 2014r.

W pozostałym zakresie, żądanie powodów co do ustawowych odsetek (od należności głównej od 26 lutego do 5 marca 2014r.) zostało oddalone. (punkt 2 sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, która przegrała niniejszy proces w całości co do należności głównej oraz w przeważającej części co do ustawowych odsetek, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2), przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika pozwanych na poziomie dwukrotnej stawki minimalnej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany który zaskarżył wyrok w części tj. w zakresie punktu I i III zarzucając:

1. Naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

1.1 art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm., dalej jako „p.o.ś.”), poprzez jego błędną wykładni polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów w sposób określony w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania ((...)), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...);

1.2 art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;

1.3 art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa

w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, iż aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;

1.4 art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

1.5 art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

1.6 art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;

1.7 art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;

1.8 art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne w dacie wezwania do zapłaty, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

1.9 art. 118 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji na mocy art. 5 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw), poprzez jego niezastosowanie i przysądzenie przedawnionych odsetek ustawowych w zakresie dotyczącym roszczenia objętego rozszerzeniem powództwa.

2. naruszenia przepisów postępowania ti.:

2.1 art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez stronę powodową, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłego;

2.2 art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) (w aktach sprawy] i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. (wyciąg w aktach sprawy) oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

2.3 art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

2.4 art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przy rozstrzygnięciu sprawy na dowodzie z opinii biegłego zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego źródła dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

2.5 art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się w skarżonym Wyroku na treści opinii przedstawionych w sprawie, a przygotowanych przez biegłego nie mającego dostępu do dziennika budowy, pełnej

dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją udowadniającą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 roku, które dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów.

2.6 art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich błędne zastosowanie i oparcie się, przy rozstrzygnięciu o żądaniu odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej nieruchomości powodów, na opinii biegłego z dziedziny budownictwa o specjalności konstrukcyjno - budowlanej mgr. inż. J. W., który nie ma wiadomości specjalnych z dziedziny akustyki w sytuacji, gdy opinię dotyczącą zakresu ewentualnie wymaganych prac rewitalizacyjnych powinien sporządzić biegły akustyk;

2.7 art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz innego biegłego z dziedziny akustyki oraz budownictwa w sytuacji, gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego J. W., a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

2.8 art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm., dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych w sytuacji, gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;

2.9 art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłego oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

2.10 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c., poprzez niezawarcie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) {w aktach sprawy} i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. [wyciąg w aktach sprawy), a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

2.11 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz akustyki i budownictwa;

2.12 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz akustyki i budownictwa;

2.13 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn ze względu na które są nie rozpoznał wniosku strony pozwanej o przedstawienie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych;

2.14 art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności „Ekspertyzie dot. rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...)” przygotowanej przez zespół biegłych M. A., K. S. (3) oraz A. Z. stanowiącej załącznik do pisma procesowego pozwanego z dnia 21 stycznia 2020 roku.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego Wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

3. rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 23 stycznia 2020 roku o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości na następujące okoliczności:

a) jaki był dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości powodów i czy regulacje dotyczące wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wprowadziły jakiegokolwiek ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez powodów?

i) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to na czym polega różnica pomiędzy dotychczasowym sposobem użytkowania nieruchomości powodów, a sposobem użytkowania tejże nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, ze wskazaniem konkretnych, dotychczasowych sposobów korzystania z nieruchomości powodów, dopuszczalnych przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a obecnie niedopuszczalnych?

ii) jeżeli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to czy wprowadzone ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z regulacji wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania spowodowały szkodę w majątku powodów, w szczególności w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, i w jakiej wysokości jest ta szkoda?

(...) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to czy ewentualna szkoda w majątku powodów, w szczególności w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, wynika z ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z regulacji wprowadzających obszar ograniczonego użytkowania, czy też jest związana z reakcją uczestników rynku obrotu nieruchomościami, i w jakiej części szkoda ta spowodowana jest wprowadzeniem - wraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania - ograniczeń dla dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów?

b) czy regulacje dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania określają dla nieruchomości takich jak nieruchomość powodów jakiegokolwiek warunki techniczne konieczne do spełnienia?

i) jeśli odpowiedź na pytanie (b) będzie twierdząca, to jaki wpływ na wartość nieruchomości, a przez to na rozmiar szkody w majątku powodów, będą miały ewentualne prace związane z doprowadzeniem nieruchomości powodów do wymagań technicznych określonych w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania (uwzględnienie zjawiska tzw. rekurencji)?

3.1 zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii poprzez porównanie parami przy zastosowaniu metody dyferencyjnej, przy czym porównaniu powinny podlegać wartości nieruchomości znajdujących się obecnie w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania oraz wartości nieruchomości podobnych znajdujących się obecnie poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania w czasie sporządzania opinii, a także wartości nieruchomości sprzed utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla nieruchomości, które po jego wprowadzeniu znalazły się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz dla nieruchomości, które po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania znalazły się poza tymże obszarem;

3.2 wyznaczenie biegłego wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w P. z dziedziny szacowania nieruchomości (za wyjątkiem biegłych R. D. i K. R.);

3.3 zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia opinii biegłego - tj. oryginałów lub poświadczonych odpisów - księgi wieczystej, dokumentacji geodezyjnej, map ewidencyjnych, dokumentów z rejestru gruntów, pełnej dokumentacji projektowej oraz powykonawczej dotyczącej nieruchomości powodów, a także decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (lub innego aktu administracyjnego, z którego uprawnienie do użytkowania wynika);

3.4 badanie wartości rynkowej nieruchomości powodów wedle stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a według cen aktualnych na czas orzekania;

3.5 badanie wartości rynkowej nieruchomości powodów w jej granicach wieczysto-księgowych;

3.6 zobowiązanie biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości do przygotowania opinii w formie operatu szacunkowego;

3.7 zobowiązanie powodów do przedłożenia pełnej dokumentacji projektowej oraz powykonawczej dotyczącej budynku znajdującego się na nieruchomości powodów, a także decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (lub innego aktu administracyjnego, z którego uprawnienie do użytkowania wynika niezbędnych dla przygotowania przez biegłych opinii łącznej);

3.8 zobowiązanie biegłego do przeprowadzenia oględzin nieruchomości powodów przed przygotowaniem opinii w niniejszej sprawie oraz do poinformowania stron niniejszego postępowania o dacie i godzinie oględzin, celem umożliwienia im uczestnictwa w czynności;

3.9 przygotowanie opinii łącznej biegłego z dziedziny akustyki i biegłego z dziedziny budownictwa przed zleceniem przygotowania opinii przez biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości ze względu na tzw. zjawisko rekurencji (szerzej wytłumaczonego w dalszej części apelacji):

3.10 ewentualnie, wnoszę o przedstawienie opinii biegłego J. W. (opinii co do spadku wartości oraz operatów szacunkowych) pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n.;

4. rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 23 stycznia 2020 roku o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny akustyki i biegłego z dziedziny budownictwa i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii łącznej biegłego z dziedziny akustyki i biegłego z dziedziny budownictwa w części przygotowanej przez biegłego z dziedziny akustyki na następujące okoliczności:

a) czy regulacje dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania określają dla nieruchomości takich jak nieruchomość powodów (budynki istniejące) jakiegokolwiek warunki techniczne konieczne do spełnienia, w szczególności w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego?

b) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to jakie działania w tym zakresie zostały podjęte przez powodów?

c) jeśli powodowie podjęli działania w tym zakresie, to czy ograniczały się one jedynie do doprowadzenia nieruchomości do warunków technicznych wynikających z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, czy też spowodowały one osiągnięcie standardu wyższego niż wynikającego z ustalonych warunków technicznych

d) jeżeli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, a tut. Sąd nie uzna za zasadne przedstawić biegłym zagadnienia ujętego w punkcie (b), pozwany z ostrożności procesowej wnioskuje o ujęcie w opinii łącznej - w części przygotowywanej przez biegłego akustyka - obowiązku ustalenia, jakie działania są konieczne celem

dostosowania nieruchomości powodów do ustalonych warunków technicznych w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego?

e) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to jak działania podjęte przez powodów - lub działania, które mają być podjęte - celem dostosowania nieruchomości do ustalonych warunków technicznych, wpłynęły (wpłyną) na wartość nieruchomości?

f) jeśli odpowiedź na pytanie (a) będzie twierdząca, to czy nieruchomość spełniałaby wymagane warunki techniczne przy założeniu, że obszar ograniczonego użytkowania nie zostałby utworzony;

g) jeśli odpowiedź na pytanie (e) będzie przecząca, to jakie działania należałoby podjąć, aby doprowadzić nieruchomość do warunków technicznych wymaganych przy założeniu, że obszar ograniczonego użytkowania nie zostałby utworzony?

4.1 uwzględnienie w opinii łącznej w części przygotowywanej przez biegłego akustyka również innych źródeł hałasu, takich jak drogi, Tor P. w P. itp.;

4.2 przygotowanie opinii łącznej w części przygotowywanej przez biegłego akustyka przy zastosowaniu tych samych wymagań normowych (norm) dotyczących wymaganej izolacyjności przegród akustycznych i koniecznego poziomu klimatu akustycznego wewnątrz budynku dla badania stanu po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania i dla stanu, tak jakby obszar ograniczonego użytkowania nie był ustanowiony;

a) ewentualnie - przygotowanie opinii łącznej w części przygotowanej przez biegłego akustyka ze wskazaniem, jakie czynności wskazane w punktach 4. a) - e) stały się konieczne ze względu na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, a jakie czynności wynikają w całości lub części (z określeniem jaka to część) z faktu zmian regulacji normowych w zakresie wymagalnej izolacyjności przegród i koniecznego poziomu klimatu akustycznego wewnątrz budynku, tj. regulacji normowych ulegających zmianie niezależnie od wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

b) uwzględnienie w opinii łącznej w części przygotowywanej przez biegłego z dziedziny budownictwa wniosków wyprowadzonych w części przygotowanej przez biegłego akustyka oraz wycenę działań podjętych przez powodów celem dostosowania nieruchomości powodów do warunków technicznych ustalonych regulacją wprowadzającą obszar ograniczonego użytkowania i to tylko takich działań, które ograniczały się jedynie do doprowadzenia nieruchomości do warunków technicznych wynikających z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (pytanie (b) powyżej); wycenę działań koniecznych do podjęcia celem dostosowania nieruchomości powodów do ustalonych warunków technicznych w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego (pytanie (c) powyżej); wycenę działań, jakie należałoby podjąć, aby doprowadzić nieruchomość powodów do wymaganych warunków technicznych przy założeniu, że obszar ograniczonego użytkowania nie zostałby utworzony (pytanie (e) powyżej), w tym działań związanych wyłącznie lub w części z faktem zmian regulacji normowych w zakresie wymaganej izolacyjności przegród i koniecznego poziomu klimatu akustycznego wewnątrz budynku (4.2); wskazanie, jak działania podjęte przez powodów - lub działania, które mają być podjęte - celem dostosowania nieruchomości do ustalonych warunków technicznych, wpłynęły (wpłyną) na wartość nieruchomości (punkt (d) powyżej);

5 rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 23 stycznia 2020 roku o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z „Ekspertyzy dot rynku nieruchomości położonych w otoczeniu (...)” przygotowanej przez zespół biegłych M. A., K. S. (3) oraz A. Z. stanowiącej załącznik do pisma procesowego pozwanego z dnia 21 stycznia 2020 roku i w konsekwencji na podstawie art. 382 w zw. z art. 245 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z ww. ekspertyzy jako uzupełnienie do opinii biegłego J. W. na następujące okoliczności:

a) braku wyróżnicowania obszaru (...), czy też stygmatyzacji nieruchomości położonych w tym obszarze spowodowanych wprowadzeniem strefy (...);

- b) że objęcie danej nieruchomości strefą (...) nie powoduje, że dana nieruchomość (w tym nieruchomość powodów) staje się mniej atrakcyjna w porównaniu z nieruchomościami o podobnych charakterystykach położonych poza (...);
- c) że hałas lotniczy generowany przez pozwanego nie powoduje, iż nieruchomości narażone na jego działanie osiągają z tego powodu niższe ceny, w porównaniu z nieruchomościami, które na hałas ten nie są narażone;
- d) że funkcjonowanie (...) nie było i nie jest postrzegane jako niedogodność skłaniająca do zmiany miejsca zamieszkania czy unikania tej lokalizacji;
- e) całkowitej niemiarodajności metody regresji wielorakiej dla określenia wpływu położenia nieruchomości w (...) na jej wartość.

a tym samym wadliwości przygotowanych w niniejszej sprawie opinii biegłego J. W., tj. operatu szacunkowego oraz opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej

nieruchomości powodów, z uwagi na to, iż w rzeczywistości nie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów.

Z ostrożności procesowej, tj. w razie nieuwzględnienia wniosków pozwanego zaprezentowanych

w punktach 1-5 powyżej skarżący wniósł o:

- 5. uchylenie, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżonego Wyroku w skarżonej części i przekazanie do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji;
- 6. pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o :

- 1. oddalenie w całości apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 13 lutego 2020 roku w sprawie (...) jako zupełnie bezzasadnej.
- 2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.
- 3. oddalenie wniosków dowodowych złożonych przez pozwanego na str. 5-9 apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanego okazała się uzasadniona jedynie w nieznaczącej części tj. co do daty początkowej odsetek za opóźnienie, a w pozostałej części nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i akceptuje ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, który zasadniczo nie był sporny pomiędzy stronami.

Na aprobatę zasługiwały również co do zasadny wnioski i ustalenia prawne Sądu I instancji za wyjątkiem tych które dotyczyły ustalenia początkowej daty odsetek za opóźnienie.

Skarżący w swojej apelacji podnieśli szereg zarzutów zarówno dotyczących prawa procesowego jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności Sąd II instancji odniósł się do zarzutów dotyczących obrazy prawa procesowego, gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny stanowić może podstawę dla rozstrzygnięcia pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Wskazać bowiem należy, iż prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy,

gdy ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112).

W zakresie zarzutów prawa procesowego pozwany zarzucił naruszenie art. 278 k.p.c.

Zarzuty te nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodzić się co prawda trzeba z apelującym, że nie jest rzeczą biegłego wypowiedzanie się w przedmiocie zasadności roszczenia a celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo.

Bezzasadny jednak jest jednak zarzut apelacji „przerzucenia” przez Sąd wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie na biegłego. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości celem ustalenia, odnośnie do nieruchomości powodów, czy a jeżeli tak, to o ile obniżyła się jej wartość po dniu 28 lutego 2012 r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a w przypadku obniżenia wartości nieruchomości, wskazania co było tego przyczyną; w szczególności czy i jaki wpływ miały: ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z uchwały, a nadto emisja hałasu związana z funkcjonowaniem lotniska, tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania. Sąd Okręgowy dopuścił zatem powyższy dowód celem ustalenia faktu, czy w związku z wprowadzeniem strefy o.u. dla lotniska P. - Ł. doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, a nie wskutek jakichkolwiek zjawisk zaistniałych już po wprowadzeniu tej strefy.

W rozpatrywanej sprawie biegły rzeczoznawca majątkowy J. W. nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz co do spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia (...), implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Nie mniej, Sąd Okręgowy, po sporządzeniu przez tego biegłego opinii na okoliczność określenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości powodów w związku z jej położeniem w (...), samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem tego obszaru a zmniejszeniem aktywów w ich majątku, przeprowadzając w tym zakresie szeroko umotywowany wywód prawny.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii głównej z sierpnia 2018 r wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej z dnia 15 marca 2019 r.(k.497 i następne) oraz w trybie przesłuchania na rozprawie w dniu 23 stycznia 2020 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji. Nie tyle zatem Sąd Okręgowy pominął całkowicie zastrzeżenia do opinii, co skarżący zignorował w apelacji wyjaśnienia biegłego stanowiące odpowiedź na jego zarzuty.

I tak biegły wyjaśnił metodologię szacowania wartości nieruchomości będącej własnością powodów w oparciu o podejście porównawcze, metodą porównywania parami, odnosząc się szczegółowo do zarzutów dotyczących ilości uwzględnionych transakcji, podobieństwa analizowanych nieruchomości, ich atrybutów cenotwórczych. Wyjaśnił, że do analizy przyjmowane są nieruchomości gruntowe zabudowane analogicznymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, a atrybuty, ich cechy i wagi wynikają z wielu lat obserwacji rynku nieruchomości, analiz tego rynku, badań preferencji nabywców.

W opinii dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów biegły zastosował parametryczne podejście metodyczne. Zgodnie z tą metodą rzeczoznawca majątkowy dokonuje oszacowania porównywalnej nieruchomości położonej na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska, według stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i cen z daty sporządzenia opinii, a zmniejszenie wartości szacowane jest w oparciu o procentowy współczynnik zmniejszenia wartości.

Stosując analizę regresją wieloraką na podstawie badań własnych z 2013 r., otrzymując funkcję wielu zmiennych, obniżenie średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą przyjął na poziomie 10 %. Metoda ta – jak wyjaśnił biegły w opinii uzupełniającej - była jednym z elementów określenia parametru spadku wartości na skutek negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego. Pozostałe elementy to wyniki badań pochodzące z innych opracowań, jak również posiłkowo doświadczenia krajowe i zagraniczne. Negatywne oddziaływanie hałasu lotniczego na wartość nieruchomości znane jest bowiem od lat i jest zjawiskiem niekwestionowanym. W opinii biegły stwierdził, że w przypadku nieruchomości położonej na terenie strefy zewnętrznej lotnika Ł. jej cena w porównaniu do nieruchomości o wszystkich innych cechach takich samych, a położeniu poza strefą jest niższa o 5,43 % średniej ceny transakcyjnej. Gdy nieruchomość znajduje się na terenie strefy wewnętrznej współczynnik ten zwiększa się do poziomu 10,88% średniej ceny transakcyjnej (k.357 akt, opinii k.21). Biegły skonfrontował między innymi wyniki badań własnych – ze średnimi spadkami wartości nieruchomości według badań innych biegłych podejmujących się podobnych analiz, również w okresie późniejszym (między innymi biegłego K. R., R. D., A. A., H. S., M.). Obliczył, że uśredniony parametr spadku wartości na podstawie tych ekspertyz wynosi w strefie wewnętrznej od 10,33%, 11,00 %, do 11,37 % (k. 361 -362 akt) co wskazuje na zbieżność z wynikiem własnym na poziomie 10,88 %, jak również z rezultatem zindywidualizowanym, uwzględniającym konkretną lokalizację badanej nieruchomości w obrębie tej strefy (...) (10,00%). Biegły prezentuje bowiem stanowisko, że należy różnicować spadek wartości w zależności od położenia w strefie, według zasady, że spadki są większe dla nieruchomości położonych bliżej końca pasa startowego (gdzie obciążenie hałasem jest zdecydowanie większe), a mniejsze w odniesieniu do nieruchomości położonych bliżej granicy zewnętrznej danej strefy (gdzie obciążenia hałasem są mniejsze).

Również Sądowi Apelacyjnemu wiadomo z urzędu, z racji prowadzenia bardzo wielu podobnych spraw, że biegły J. W. nie jest odosobniony w swych ocenach, przyjmując parametry spadku wartości nieruchomości na podobnym poziomie, co pozostali biegli tej specjalności. Niewielkie rozbieżności w sprawach, w których dokonuje się przybliżonego szacunku są usprawiedliwione i oczywiste, a spadek wartości nieruchomości w granicach do kilkunastu procent przystaje do zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Wbrew zarzutowi apelacji pozwanego biegły uwzględnił w swej analizie fakt wpływu wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości - na poziomie średnio ok. 5 %. Skutkowało to zastosowaniem do określonej wartości nieruchomości oszacowanej na podstawie porównywalnych nieruchomości położonych na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska dodatkowego współczynnika korekcyjnego $k=0,95$.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metodologia szacowania szkody jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Oczywiście jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Nie może to jednak 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. Ustawodawca nakazał w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraty wartości nieruchomości w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Termin ten został wydłużony ustawą z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 452) do lat trzech. Nadal jednak takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że szkoda zostanie wyrównana w stosunkowo krótkim terminie.

Z tych samych względów nie ma przeszkód, aby biegły posiłkował się także danymi i opracowaniami sporządzonymi na tle badania wpływu oddziaływania innych lotnisk (w tym zagranicznych) na rynek obrotu nieruchomościami, a także wynikami badań rynku oraz innymi ekspertyzami dotyczącymi badanego zagadnienia.

Z kolei zarzucając, że opinia biegłego wydana została bez dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją wykazującą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r., które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów, skarżący poprzestał na wskazaniu, że posiadanie przez biegłego takiej dokumentacji nie wynika z opinii. Tymczasem brak takiej adnotacji nie świadczy jeszcze o tym, że biegły – na potrzeby opinii – nią nie zadysponował. Jak wyjaśnił biegły w opinii uzupełniającej oraz w trakcie przesłuchania, powodowie udostępnili mu niezbędną dokumentację techniczną budynku, którą wykorzystał przy sporządzeniu opinii, traktując ją jako materiał roboczy. Biegły wskazał również, że zaznajomienie się ze stanem nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – a więc w dacie poprzedzającej sporządzenie opinii – możliwe było na podstawie oględzin stanu bieżącego i odebrania stosownego oświadczenia od właściciela nieruchomości w przedmiocie zmian w stanie faktycznym po wprowadzeniu (...). Jest to praktyka powszechna i usprawiedliwiona, tym bardziej, że wymóg posiadania pełnej dokumentacji budowlanej, zwłaszcza z określonego momentu z przeszłości jest obiektywnie trudny do spełnienia.

Wartość merytoryczna opinii nie budzi zatem zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Bezzasadny był też wniosek o skierowanie opinii biegłego J. W. do K. A. (...) Federacji Stowarzyszeń (...) na podstawie przepisu art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Na gruncie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego oceny przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii powołanych biegłych dokonuje sąd rozpoznający sprawę. Oceny wyrażane przez inne podmioty mogą mieć jedynie charakter opinii, które nie są wiążące przy dokonywaniu oceny dowodów przez sąd. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Dotyczy to również dowodu z opinii biegłego sądowego. Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. umożliwia dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełniania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, pozwalając na rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, w tym związane z zarzutami zgłoszonymi przez strony postępowania. Jednak w braku takich wątpliwości, sąd władny jest samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez merytoryczne odniesienie się do poszczególnych zarzutów i tez strony kwestionującej opinię. Zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 222/18, Legalis nr 1967587, postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, Legalis nr 1588044). Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. dopuszcza zatem możliwość sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, ale nie w każdej sytuacji, gdy strona jest niezadowolona z jego treści.

Jak wyżej wskazano, Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodu z opinii biegłego z zachowaniem reguł wynikających z art. 233 § 2 k.p.c., a ocena ta nie budzi zastrzeżeń sądu odwoławczego.

Nie były również zasadne zarzuty dotyczące tego, że biegły J. W. wykonał opinie dotyczącą akustyki nie mając do tego uprawnień. Z pisma prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 5 października 2015 r. wynika, że J. W. został ustanowiony na zasadzie § 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w dziedzinie: "Budownictwo" o specjalności budownictwo ogólne, fizyka budynków i budowli (w tym akustyka budowlana).

Nieuzasadnione były zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. powinien być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (V ACa 481/15, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2016 r., LEX nr 1993042). Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. z reguły nie ma wpływu na treść wyroku, gdyż uzasadnienie sporządzane jest po jego wydaniu.

Wyjątkowo jednak, niezgodne z art. 328 § 2 k.p.c. sporządzenie uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, gdy niezachowanie jego wymagań konstrukcyjnych może czynić zasadnym kasacyjny zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego zastosowanie do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, gdy uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub nie pozwala na jego kontrolę kasacyjną (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2015 r., II Uk 220/14, LEX nr 1771525).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku w ocenie Sądu Apelacyjnego w pełni pozwala na kontrolę prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialne i procesowego. Poza tym z art. 378 § 1 k.p.c. wynika jedynie obowiązek wzięcia pod uwagę przez sąd rozpoznający apelację podniesionych w niej zarzutów i złożonych wniosków, czemu sąd powinien dać wyraz w uzasadnieniu orzeczenia. Nie jest natomiast niezbędne, aby sąd odniósł się w uzasadnieniu do każdego twierdzenia faktycznego i argumentu prawnego podniesionego przez stronę. Konieczność taka nie wynika również z odpowiednio stosowanego w postępowaniu apelacyjnym art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie wskazania podstawy faktycznej i prawnej wyroku. Uzasadnienie powinno zawierać elementy, które z racji zarzutów i wniosków apelacji były konieczne do rozpoznania sprawy w drugiej instancji. W tym zakresie sąd okręgowy dokonał prawidłowej i pełnej analizy podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów i odniósł się do zawartych w pozwie i pismach procesowych dowodów.

Nie zasługiwały też na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., oparty na wykładni, że kompensacie podlega jedynie szkoda wynikła z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...), zatem szkoda taka nie występuje przy niezmienionym sposobie korzystania z nieruchomości przez powodów.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych stanowiskiem, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniającym w myśl art. 129 ust. 2 p.o.ś., wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020 r. I CSK 568/18, Lex nr 2977694).

A zatem mimo, że nieruchomość powodów doświadczała niekorzystnego sąsiedztwa lotniska w aspekcie emisji hałasu, to z chwilą wprowadzenia (...) zaczęła podlegać nowemu ograniczeniu korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., polegającemu na konieczności trwałego znoszenia emisji ponadnormatywnej, które może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, w ten sposób dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Niesłusznie przy tym skarżący wywodzi, że taka konstrukcja szkody ma wymiar teoretyczny, gdyż w praktyce żądania o zaniechanie immisji w kontekście hałasu lotniskowego nie są wysuwane i nie mają żadnej szansy powodzenia – ze względu na globalne korzyści związane z funkcjonowaniem lotniska. Powodowie nie dysponowali zatem nigdy realnymi środkami prawnymi dla obrony swych interesów, stąd rzekome ograniczenie w wykonywaniu prawa

własności, zdaniem pozwanego nie występuje, podobnie jak niezakłócone jest korzystanie z niego zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Należy jednak podkreślić, że zamierzenie inwestycyjne w postaci rozbudowy lotniska spowodowało konieczność wykonania raportu środowiskowego, a więc określenia istniejącego i docelowego poziomu hałasu generowanego przez lotnisko. Stwierdzenie możliwości wystąpienia hałasów ponadnormatywnych dało asumpt do utworzenia (...), który jest dla lotniska „dobrodziejstwem”. W ten sposób uzyskuje ono bowiem pewność funkcjonowania, nie narażając się na możliwość, że port lotniczy zostanie zlikwidowany na skutek pozwów mieszkańców doświadczających ponadnormatywnych uciążliwości z żądaniem ich zakazania.

To natomiast, że dotąd lotnisko działało legalnie, oddziałując na środowisko w granicach dopuszczalnych przez prawo, nie przeczy wnioskowi o „zalegalizowaniu” hałasu ponadnormatywnego związanego z jego rozbudową. Od strony właścicieli nieruchomości położonych w (...) oznacza to konieczność tolerowania gorszych standardów środowiskowych związanych z obniżeniem, w stosunku do powszechnie obowiązujących, norm ochrony przed hałasem.

Właśnie świadomość takiego, w perspektywie niezakreślonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku, za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie (...) po jego wprowadzeniu.

Natomiast nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach, a zatem w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów.

Istotna jest świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności.

Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który od dłuższego czasu jest rynkiem nabywcy, a nie sprzedającego, oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń. Nie ma natomiast decydującego znaczenia, czy dla danego rodzaju nieruchomości w akcie prawnym o utworzeniu (...) wprowadzono ograniczenia co do możliwości ich wykorzystywania. Podobnie charakter ograniczeń budowlanych dla danej strefy nie ma szczególnej doniosłości z punktu widzenia zasadności roszczenia w ogólności. To tylko jeden z aspektów złożonej sytuacji prawnej i faktycznej właścicieli nieruchomości położonych w obrębie (...). Skoro uczestnicy rynku wiążą uciążliwość takiej lokalizacji głównie z immisjami generowanymi przez lotnisko i degradacją środowiska, to jest to największy czynnik cenotwórczy.

Zatem roszczenia powodów nie dyskwalifikuje okoliczność, że w strefie wewnętrznej ograniczenia budowlane dotyczą zabudowy nowej (gdzie dopuszcza się jej lokalizowanie pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej), a nie już istniejącej. Co więcej, nawet dla strefy zewnętrznej (w której dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej nie przewiduje się żadnych ograniczeń budowlanych, wymogów dostosowawczych, a nawet przekroczeń poziomów hałasu w środowisku w stosunku do dopuszczalnych poziomów w związku z ruchem lotniczym), również występuje zjawisko obniżenia wartości nieruchomości.

Nie można też zgodzić się z pozwanym, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o powstaniu uszczerbku w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P.-Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do fragmentów decyzji (...) D.

oraz raportu środowiskowego. Nie można jednak ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) D.. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Nie do przyjęcia jest także stanowisko pozwanego, zgodnie z którym o szkodzie majątkowej po stronie powodów, w postaci spadku wartości nieruchomości, można by mówić dopiero wówczas, gdyby zbywali oni nieruchomość na rzecz osób trzecich. Od dawna przyjmuje się, że sam spadek wartości aktywów majątkowych stanowi samoistny rodzaj szkody (straty), w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c. i w tej postaci podlega rekompensacie na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 in fine u.p.o.ś.

Nie sposób też zgodzić się z pozwanym, że roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydatków na rewitalizację akustyczną budynku stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wykazania ich rzeczywistego poniesienia. Przesądono już w judykaturze, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych (...) nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione (zob.: np. wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r., sygn. akt II CSK 254/12, LEX nr 1294477). W innym przypadku mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności.

Wreszcie nie ma podstaw do przyjęcia, że szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości pochłania, przynajmniej częściowo, szkodę z tytułu konieczności rewitalizacji akustycznej, co apelujący nazywa zjawiskiem „rekurencji odszkodowania”. Do tego rodzaju zjawiska mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby właściciel poniósł już niezbędne wydatki na doprowadzenie budynku do podwyższonego standardu ochrony akustycznej, zwiększając w ten sposób jego wartość, a następnie nieruchomość o podwyższonej w taki sposób wartości zostałaby poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem (...). W realiach rozpoznawanej sprawy sytuacja taka nie miała miejsca, co oznacza, że obie badane szkody nie są ze sobą związane zjawiskiem rzekomej „rekurencji” (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt II CSK 578/12).

Zasadny natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 481 k.p.c. w zw. z art. 455 k.p.c. Roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co w świetle art. 455 k.c. pozwala na powiązanie jego wymagalności z upływem terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia w wezwaniu do zapłaty.

Jednak pismo przedsądowe z dnia 25 lutego 2012 r., w którym powodowie sformułowali wobec pozwanego żądanie zapłaty odszkodowania, jak również wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z tego samego dnia nie mogły być – wbrew twierdzeniom Sąd Okręgowy - traktowane jako wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c., skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia po upływie określonego w nim terminu. Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi bowiem zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe, według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania, tak co do zasady, jak i wysokości. Tylko w takim przypadku można mu przypisać opóźnienie w wywiązaniu się z zobowiązania. Tymczasem w wezwaniu, jak i w pozwie powodowie ograniczyli się do postawienia dowolnej w tamtym czasie (bo niczym nie podpartej) tezy, że ponieśli szkodę i przedstawieniu swobodnie wybranej kwoty rzekomej szkody. Powodowie nie załączyli do pozwu ani do przedmiotowego wezwania żadnego materiału weryfikacyjnego (np. prywatnej ekspertyzy szacującej wysokość poniesionej szkody). Pozwany nie miał zatem możliwości dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonego mu roszczenia, tym bardziej

jeśli uwzględnić ogromną ilość kierowanych do niego z tożsamych tytułów roszczeń i zależność odszkodowania od indywidualnych parametrów poszczególnych nieruchomości. Wielkościowe skonkretyzowanie żądania – na poziomie adekwatnym do wysokości szkody – stanowiło także trudność dla samych powodów, którzy domagali się na drodze sądowej kwot diametralnie mniejszych niż w wezwaniu przedsądowym w którym domagali się 300.000 zł , a w wniosku o zawezwaniu do próby ugodowej 295.000 zł . W pozwie domagali się natomiast kwoty 40.000 zł).

W związku z tym przyjąć należy, że pierwszymi miarodajnymi danymi, pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody były wyliczenia zawarte w opiniach biegłego W..

Zatem początkową datę zasądzenia odsetek (w zakresie roszczeń objętych wielkościami żądaniem pozwu) należało powiązać z datami doręczenia pozwanemu opinii biegłego J. W. a w zakresie kwot objętych rozszerzeniem powództwa z datami doręczenia pozwanemu pism rozszerzających żądania zgłoszone w pozwie.

Odpisy opinii pełnomocnik pozwanego otrzymał w dniu 8 października 2018 r , a więc dodając 7 dniowy termin na zapoznanie się z opinią Sąd Apelacyjny uznał , że w zakresie kwoty 40.000 zł żądanej pozwem termin początkowy odsetek biegnie od 15 października 2018 r. do dnia zapłaty. Natomiast w zakresie kwot objętych rozszerzeniem powództwa z datami doręczenia pozwanemu pisma rozszerzającego żądanie zgłoszone w pozwie.

Pismo to zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego z dniem 29 listopada 2018 r (k.491) .

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

Biorąc po uwagę iż pozwany wygrał jedynie w nieznacznej części apelacje Sąd kosztami postępowania apelacyjnego obciążył pozwanego w całości i na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r poz. 265) zasądził 4050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą .

Ryszard Marchwicki

"Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym"

St. sekr. sąd. Katarzyna Surażyńska