

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu - Wydział I Cywilny w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Elżbieta Fijałkowska   |
| Sędziowie:      | SA Małgorzata Gulczyńska (spr.)<br>SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Kinga Kwiatkowska                                   |

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. S. i M. S. (1)**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt XII C 965/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zasądzoną nim kwotę obniża do 64.225,50 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście dwadzieścia pięć złotych pięćdziesiąt groszy), a w pozostałej części powództwo oddala;**

**II. oddala apelację w pozostałej części.**

Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska Małgorzata M.-T.

**IA Ca 1396/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. powodowie E. S. i M. S. (2) wnieśli o zasądzenie 120.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., w tym 80.000 zł z tytułu ubytku wartości rynkowej nieruchomości i 40.000 zł z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów 68.224,50 zł z ustawowymi odsetkami od 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów i oddalił dalej idące roszczenie z tego tytułu. W uzasadnieniu wyroku przywołano następujące ustalenia i rozważania.

E. S. i M. S. (1) są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P., przy Alei (...), stanowiącej zabudowaną działkę o powierzchni 0,0350 ha. Nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi teren zabudowy mieszkaniowej. Znajduje się na niej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, wybudowany w latach 2004/2005, o powierzchni użytkowej 193,5 m<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej 223,80 m<sup>2</sup>.

Do nieruchomości prowadzi droga dojazdowa utwardzona kostką brukową. Działka ma dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynek mieszkalny powodów jest budynkiem jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wzniesiony w technologii murowanej tradycyjnej, z dachem dwuspadowym. Jest wyposażony w sieć wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Na parterze znajduje się salon z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, garderoba, pomieszczenia gospodarcze, a na piętrze 4 pokoje i łazienka.

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Lotnisko powstało przed I wojną światową, jest najstarszym lotniskiem w Polsce. Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W roku 2000 z portu skorzystało 227.847 pasażerów. Zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął 30 stycznia 2012 r. uchwałę nr(...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie 28 lutego 2012 r. Obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwie strefy – wewnętrzną i zewnętrzną. Nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej.

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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały obszar strefy zewnętrznej 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.

Strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa wyżej, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W strefie wewnętrznej:

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, określonej 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.

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska i wezwali go do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości poniesionej szkody. Powodowie domagali się od pozwanego zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł z tytułu ubytku wartości należącej do nich nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu nakładów koniecznych na wygłuszenie budynku.

Pismem z 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powodów, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości.

Wartość nieruchomości powodów, w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy uchwały Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., uległa zmniejszeniu. Już sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach i potencjalni nabywcy muszą się liczyć z niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza świadomych nabywców o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości.

Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości powodów zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy, wyrażone wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB. W miejscu położenia

nieruchomości powodów, uwzględniając założenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia  $LAeqD = 66,09$  dB, a dla pory nocy  $LAeqN = 54,85$  dB.

Z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., doznana przez powodów szkoda wyrażająca się w utracie wartości ich nieruchomości na dzień 15 maja 2013 r., tj. na dzień zgłoszenia roszczenia stronie pozwanej, wyniosła 68.224,50 zł, natomiast na dzień sporządzania opinii – 65.475 zł. Wartość ta jest niższa z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości.

Ustalenia co do spadku wartości nieruchomości powodów Sąd poczynił na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego J. W. (1).

Określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach, jest zadaniem trudnym. Sąd wziął pod uwagę, że Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. to 84 operacje dla pory dziennej i 12 dla pory nocnej. Obecnie ruch lotniczy nie osiągnął jeszcze prognozowanego natężenia. Nie ma więc możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska(...) P.-K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P.-K. nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów, skoro systematycznie do 2034 r. ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę).

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Biegły J. W. odwołał się do wyników badań w zakresie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych w Europie i na świecie. Sąd podzielił pogląd autora opinii, że nie ma przeszkód do tego, aby wykorzystywać doświadczenia z wieloletnich badań prowadzonych na terenie innych państw. Z analizy raportów zagranicznych instytutów naukowych, dotyczących problematyki negatywnego wpływu ruchu lotniczego na wartość nieruchomości, wynika między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, a czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu, podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej, wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego”.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinię J. W. (1) tylko z tej przyczyny, że bazował on na doświadczeniach z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P.-K.. Sąd odwołał się do znanego mu z urzędu faktu, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości faktycznie również było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi, w tym również J. W. (1), wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków, w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości do porównania. Zdaniem Sądu, niezasadnie strona pozwana podnosiła w pismach zawierających zarzuty do opinii, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska (...) P.-K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody

powstałej w majątku powodów z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...), a nie cywilnego, a nadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomości powodów. W opinii Sądu Okręgowego wykorzystanie wyników badań dotyczących lotniska (...) P.-K. było ze wszech miar uzasadnione. Po pierwsze, można było dzięki temu skorzystać z analiz dotyczących rynku polskiego, a przy tym rynku lokalnego, co zresztą J. W. (1) kilkakrotnie podkreślił w swoich ustnych wyjaśnieniach. Po drugie, oba lotniska położone są w tym samym mieście, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w obu przypadkach mamy do czynienia z rozbudową (intensyfikacją) lotniska funkcjonującego od wielu lat. Biegły sądowy w przekonujący sposób wyjaśnił także, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak i lotniska cywilnego P.-Ł., najistotniejszymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności, wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Stanowisko pozwanego, że powodowie w ogóle nie wykazali, że doznają ograniczeń w zakresie wykonywania prawa własności, nie zasługiwało na aprobatę, skoro ograniczenia te wynikają wprost z aktu prawnego.

Jak wskazał biegły, podstawowym parametrem przy zastosowanej przez niego metodzie ustalania spadku wartości nieruchomości powodów jest ustalenie poziomu hałasu LAeqD w dB. Biegły podniósł, że na podstawie Raportu w punkcie pomiarowym przy ul. (...) w P. (położonym najbliższej nieruchomości powodów) docelowy poziom hałasu LAeqD wyniesie 70 dB, a hałasu LAeqN wyniesie 58dB, z kolei na granicy strefy wewnętrznej występują poziomy LAeqD = 60dB i LAeqN = 50dB. Przy zastosowaniu metody interpolacji ustalił następnie, że dla nieruchomości powodów oznacza to LAeqD w wysokości 66,09 dB i LAeqN w wysokości 54,85 dB, co stanowi przekroczenie dopuszczalnej normy hałasu. Uzasadnione było przy tym w ocenie Sądu przyjęcie poziomu hałasu LAeq dla pory dziennej z uwagi na wskazaną już wyżej okoliczność, iż to właśnie w ciągu dnia poziom hałasu jest najwyższy i docelowo w 2034 r. liczba operacji lotniczych może dojść aż do 120 operacji, podczas gdy dla nocy poziom hałasu jest niższy i prognozuje się w kolejnych latach liczbę 12 operacji. Konsekwentnie pozwany próbował forsować tezę o tym, że istotniejsze są loty nocne, że to ich ilość zdecydowała o wprowadzeniu o.o.u., że jednocześnie pozostają na tym samym poziomie 12 operacji aż do 2034 r., lecz jak słusznie zauważył biegły sądowy, że mimo, iż liczba operacji nocnych pozostaje aż do 2034 r. stała, to i tak sumarycznie ulegną one zwiększeniu docelowo aż do 132 operacji w 2034 r. Na spadek wartości mają natomiast wpływ i loty nocne i loty dzienne, a nie – jak usiłował do wywodzić pozwany – wyłącznie loty nocne. Biegły przekonująco wyjaśnił, że w przypadku lotniska (...) P.-K. poziomy tego hałasu są zdecydowanie większe, a to przekłada się na wyższe spadki wartości nieruchomości.

Nie mogły mieć także znaczenia dla oszacowania wysokości szkody zarzuty pozwanego, że badania dotyczące wpływu działalności lotniska (...) P.-K. obejmowały nieruchomości charakteryzujące się mniejszą atrakcyjnością niż nieruchomości położone w północno-zachodniej części aglomeracji (...) w tym na terenie P. należącego do Gminy T., która od wielu już lat znajduje się w czołówce najbogatszych gmin w kraju. Okoliczności z tym związane mają niewątpliwie wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości (przeprowadzonej podejściem porównawczym, metodą porównywania parami), pozostają jednak bez znaczenia dla określenia następnie ubytku ich wartości, który jest spowodowany m.in. uciążliwościami związanymi z działalnością sąsiadujących lotnisk. Jedną z tych uciążliwości jest hałas.

Sąd Okręgowy wskazał, że metodyka wyceny szkody powstałej w związku z działalnością lotniska (...) P.-K., w części opierająca się na badaniach zagranicznych, znalazła pełną aprobatę w dotychczasowym orzecznictwie. Pozwany konstruując zarzuty wobec opinii nie przedstawił przekonujących argumentów, kwestionujących korzystanie z wypracowanych w tym zakresie standardów i wyników badań w sprawach toczących się przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wielokrotnie podkreślał, że model dokonywania wyceny szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości, odwołujący się w znacznej mierze do doświadczeń z innych lotnisk spoza Polski, z uwagi na brak dostatecznych danych co do rynku lokalnego, musi być uznany za wystarczający chociażby z uwagi na krótki, 2-letni termin do zgłaszania roszczeń. W szczególności pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które negowałyby wnioski J. W. (1), nie wskazał też metody, która pozwoliłaby w sposób bardziej miarodajny ustalić

utrata wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Metoda przyjęta przez autora opinii odpowiadała postanowieniom rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Pozwany przedłożył opinię sporządzoną na jego zlecenie przez firmę Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Opracowanie to nie jest jednak opatrzone podpisem jego autora, nie ma więc waloru dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Z analizy tego opracowania wynika przy tym brak jakichkolwiek danych co do ustalenia spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu o.o.u. dla lotniska P.-Ł., niemniej przyjęte w analizie rozumienie powołanych wyżej postanowień ustawy Prawo ochrony środowiska potwierdza z kolei zasadność roszczeń powodów co do zasady. W tym stanie rzeczy uznać należało, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły jedynie nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, wynikającą z niezgody na treść tej opinii, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia. Sąd pierwszej instancji uznał więc za słuszną metodykę przyjętą przez J. W. (1), skoro oparta została na wynikach wieloletnich badań zagranicznych dotyczących wpływu sąsiedztwa lotnisk cywilnych na wartość nieruchomości i wynikach badań dotyczących wpływu lotniska P.-K. na kształtowanie się cen nieruchomości – przy jednoczesnym wykorzystaniu częściowych badań dotyczących oddziaływania samego lotniska P.-Ł..

Nie mogło odnieść także skutku kwestionowanie przez pozwanego prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości powodów. Biegły w złożonych na rozprawie wyjaśnieniach w sposób wyczerpujący odniósł się do tych zastrzeżeń, w tym wyjaśnił przyjętą metodę określenia parametrów nieruchomości powodów i nieruchomości porównawczych. Ponadto biegły, uwzględniając zarzuty strony powodowej, dokonał korekty zarówno wartości rynkowej spornej nieruchomości jak i korekty ubytku wartości tej nieruchomości, wreszcie w zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 31 lipca i w dniu 28 sierpnia br. wskazał na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości w wysokości 0,3% miesięcznie, nakazujący finalnie ustalić ubytek w jej wartości rynkowej na kwotę 68.224,50 zł. Utrzymujący się trend spadkowy wartości rynkowej tych nieruchomości sprawia, że im dłuższe postępowanie sądowe tym niższa będzie wartość ubytku w jej wartości szacowana wg cen aktualnych. Sąd Okręgowy uznał za zasadne przyjęcie jednego momentu dla ustalenia wysokości tego ubytku – na dzień zgłoszenia pozwanemu szkody. Dalsze zarzuty strony pozwanej sformułowane w piśmie procesowym z dnia 17 września 2014 r. cechowały się dowolnością i zostały uznane za sformułowane tylko na użytek sprawy, celem forsowania korzystnej dla pozwanego, niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych opinii, a także jej sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Sąd podkreślił, że to do biegłego, działającego na zlecenie Sądu, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii. J. W. (1), wbrew sugestiom pozwanego, zastosował się do treści tzw. Noty Interpretacyjnej o podejściu porównawczym i wg jej założeń oszacował ubytek wartości spornej nieruchomości. Z treści opinii wynika też, że biegły sądowy uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska P.-Ł. i jego wpływu na wartość nieruchomości sąsiednich. Podobnie, jak w odniesieniu do lotniska (...) P.-K. autor opinii wziął do porównania nieruchomości położone poza obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł.. Fakt, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony pozwanej nie oznacza, że jest ona wadliwa. Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. i postanowień Noty Interpretacyjnej Sąd uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen ofertowych i uwzględnienie ich przy określeniu trendu czasowego (ujemnego). Posłużenie się nimi zostało przez J. W. (1) w ustnych wyjaśnieniach w sposób niezwykle konsekwentny i przekonujący wyjaśnione. Podniesienie przez biegłego na rozprawie okoliczności, że na o.o.u. dla lotniska P.-Ł. w P. w strefie wewnętrznej ma miejsce wręcz znikoma ilość transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości tylko potwierdza, że tzw. świadomi nabywcy nieruchomości poszukują „spokojniejszych” lokalizacji nieruchomości, bez sąsiedztwa lotnisk, dużych przedsiębiorstw, oczyszczalni ścieków, czy wysypisk śmieci. Wprowadzenie o.o.u. niewątpliwie skutkowało tym, że nieruchomości położone na nim jawią się jako mniej atrakcyjne z uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane. Nie było natomiast rolą biegłego sądowego ustalenie, czy za 10 lub 15 lat trend spadkowy wartości tych nieruchomości nadal będzie się utrzymywać.

Opinia została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Referat wygłoszony przez rzeczoznawcę majątkowego B. H., na który powoływał się pozwany, nie dotyczy problematyki ustalania spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., lecz odnosi się wyłącznie do badań dotyczących lotniska (...) P.-K. i może być traktowany jedynie jako pogląd autorki co do możliwej metodyki szacowania spadku wartości. Nie sposób przy tym ustalić, na jakiej podstawie artykuł ten miałby świadczyć o wadliwości opinii J. W. (1), skoro B. H. w żadnym zdaniu opinii tej nie analizowała.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości. Brak było podstaw do stwierdzenia, że ujawniły się po zamknięciu rozprawy jakieś istotne okoliczności w rozumieniu art. 316 § 2 k.p.c., a ponadto wniosek strona pozwana zgłosiła jeszcze przed zamknięciem rozprawy. Podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy nie dawała w szczególności przedłożona przez stronę pozwaną kopia fragmentu (1 strony) opinii biegłego autorstwa biegłego sądowego K. R.. Nie jest wiadome, w jakiej sprawie została wydana i jakiej nieruchomości dotyczy. Zastosowanie przez innego biegłego sądowego odmiennej metody oszacowania spadku wartości nieruchomości nie oznacza automatycznie, że metoda zastosowana przez J. W. (1) jest wadliwa lub sprzeczna z obowiązującymi przepisami czy zasadami wyceny. Na marginesie można jedynie dodać, że z kopii jednej strony tej opinii wynika, że K. R. także ustalił utratę wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii w związku z jej położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł., a zatem w tym aspekcie opinie te nie różnią się wnioskami końcowymi.

Sąd I instancji nie znalazł również żadnych podstaw, aby opinię biegłego J. W. (1) poddawać weryfikacji Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Opinia ta stanowi wartościowy i przydatny materiał dowodowy. Załączone przez stronę pozwaną do akt sprawy Powszechne Krajowe Z. Wyceny jak i Zeszyt Metodyczny (...) nie mogą mieć zdaniem Sądu wpływu na ostateczne wyliczenie doznanej przez powodów szkody, tym bardziej, że J. W. (1) na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2014 r. odniósł się do zarzutów pozwanego o przeprowadzenie wyceny z naruszeniem tych zasad.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka T. J. dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P.-Ł. w P.. Żadne z działań przedstawionych przez świadka nie doprowadziło do zniesienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., co wpłynąć musi na ostateczną ocenę ustalonego stanu faktycznego. Trzeba też mieć na uwadze, że część działań opisanych przez świadka ma odnieść pozytywne skutki dla mieszkańców obszaru dopiero w późniejszym czasie. Trudno zaś oczekiwać od osób zamieszkujących na terenie tego obszaru, że w zaufaniu do działań pozwanego zrezygnują ze służących im roszczeń, na wystąpienie z którymi mieli 2 lata od dnia wejścia w życie uchwały.

Sąd ocenił także jako wiarygodne zeznania powoda M. S. (1), a także zeznania złożone za pozwanego przez G. B.. Za nieprzekonujące uznał jednak twierdzenia zeznającego, aby faktycznie nie dochodziło do przekroczeń hałasu na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. i aby zostało to odzwierciedlone w pomiarach wykonywanych przez niezależne podmioty na zlecenie strony pozwanej. Pomiarów takich nie zostały załączone do akt niniejszego postępowania. Jednocześnie zeznający nie umiał podać czy takie przekroczenia zachodzą nad nieruchomością powoda, czy też nie. Zeznający usiłował wywodzić, że nie jest tak, że skoro wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania to niejako automatycznie dochodzi do przekroczeń hałasu, ale twierdzeń tych Sąd nie może zaakceptować jako stojących chociażby w sprzeczności z treścią § 3 i 4 cyt. uchwały, a przede wszystkim art. 135 ust. 1 u.p.o.ś., który to przepis ustanawia przesłanki dla podjęcia decyzji przez właściwy podmiot o ustanowieniu takiego obszaru. Za nieprzekonujące Sąd uznał twierdzenia zeznającego, że rozbudowa lotniska skutkowałą wręcz obniżeniem wytwarzanego hałasu. Gdyby tak było, to brak byłoby podstaw do ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania. Zresztą G. B. przyznał, że obszar taki został ustanowiony, aby chronić mieszkańców, a nie stronę pozwaną i umożliwić im ewentualne skierowanie swych roszczeń na drogę sądową.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Sąd Okręgowy uznał, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z dwóch roszczeń zgłoszonych przez powodów, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego (zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c.), w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty 68.244,50 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości.

Sąd podzielił argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za utratę wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P..

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że 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 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przepisach art. 129-136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W ich świetle ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się między innymi dla lotniska, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza jego terenem.



Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określa się granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P.-K.. Dominujące jest stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wg art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie uchwały, właściciel mógł żądać zaniechania immisji hałasu przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas.

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powodów o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku uchwały – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnie ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

W ocenie Sądu Okręgowego uzyskany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego wynikającej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska (...) P.-Ł. w P. a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 68.244,50 zł, co determinowało zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości.

Niesporne było, że nieruchomość powodów znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia

16 kwietnia 2014 r. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach, zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje także obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty. Z przeprowadzonych do tej pory badań opublikowanych w Raporcie wynika, że w miejscu położenia nieruchomości powodów wartość emitowanego przez lotnisko hałasu wyrażona wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku (...) dla pory dziennej LAeqD oscylować może w wysokości 66,09 dB a dla pory nocnej LAeqN w wysokości 54,85 dB. Oznacza to, że powodowie są lub będą w przyszłości z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszeni znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, mają na rynku nieruchomości niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Sąd nie miał wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez J. W. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P.-Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P.-Ł. w P..

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 68.224,50 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie powodów z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalono.

O odsetkach ustawowych orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd podzielił pogląd powodów, aby decydujące znaczenie przypisać funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art.

481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P.-K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu powstanie szkody w majątku powodów wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pismem z dnia 21 marca 2013 r. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że pozwany zaproponował im niekorzystny sposób ugodowego zakończenia sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości powodów. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Powyższy wyrok apelacją zaskarżył pozwany w części uwzględniającej powództwo, zarzucając naruszenie następujących przepisów:

- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieuzasadnione przyjęcie, że źródłem powstania roszczenia odszkodowawczego z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powodów jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego i związany z tym hałas, które to przesłanki bezpośrednio powodują skutek w postaci braku potencjalnej możliwości sprzedaży nieruchomości powodów za cenę, za którą można nabyć porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłego sądowego J. W. (1) za wiarygodną i znajdującą potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w szczególności w decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. i Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, co skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem, że głównym czynnikiem wpływającym na spadek wartości nieruchomości powodów jest poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości dla pory dnia, gdyż wtedy poziom hałasu jest najwyższy, podczas gdy z powyższych dokumentów wynika, że hałasem wiodącym z punktu widzenia oddziaływania akustycznego strony pozwanej jest hałas emitowany w porze nocnej, którego maksymalne dopuszczalne natężenie jest już obecnie osiągnięte, a zatem brak jest przesłanek do stwierdzenia, iż oddziaływanie akustyczne lotniska może się zwiększyć do roku 2034,

- art. 233 § 1 k.p.c., art. 217 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego mimo że ustalenia opinii stały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez odmówienie mocy dowodowej zeznaniom świadka T. J. i przesłuchanego za stronę pozwaną G. B., co skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów w związku ze zwiększeniem poziomu natężenia hałasu na lotnisku P.-Ł. oraz że poziom ten będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami intensyfikacji lotów do 2034 r. oraz, że powodowie w chwili nabycia nieruchomości w 2004 r., nie mogli zdawać sobie sprawy z uciążliwości sąsiedztwa lotniska,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 309 k.p.c. poprzez nieprzyznanie waloru środka dowodowego opinii Centrum (...) sp. z o.o. w P. o wpływie wprowadzenia o.o.u. wokół lotniska na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez odmowę mocy dowodowej referatowi ogłoszonemu przez rzeczoznawcę majątkowego dr B. H., podczas gdy ustalenia zawarte w referacie pozwalają na przyjęcie, że opinia biegłego J. W. (1) została wykonana niezgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami obowiązującymi przy sporządzaniu wyceny wartości nieruchomości.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na schematyzmie, automatyzmie i ogólnikowości w zakresie oceny dowodów i dokonanie tym samym ustaleń i ocen dowolnych, konsekwencją których jest przyjęcie nieuprawnionego poglądu, że w okolicznościach niniejszej sprawy całkowicie uzasadnione jest wykorzystywanie standardów, metodologii wyceny szkody i wyników badań zgromadzonych i wypracowanych na gruncie roszczeń odszkodowawczych związanych z działalnością lotniska (...) P.-K., opierających się na badaniach zagranicznych, podczas gdy specyfika o.o.u. dla PL (...) oraz założenia przyjęte przy jego tworzeniu są diametralnie różne od specyfiki lotniska (...) i lotnisk zagranicznych, a nade wszystko obecnie istnieją dostateczne dane co do badań odnośnie wpływu rynku lokalnego na wprowadzenie o.o.u. wokół PL (...).

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a także niekorespondujących w sposób tworzący logiczną całość ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w konsekwencji błędne ustalenie faktu, iż jedynym czynnikiem wpływającym na spadek wartości nieruchomości powodów jest ponadnormatywny hałas emitowany przez stronę pozwaną,

- art. 236 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodów z dokumentów niezawierającego podstawowych i wymaganych ustawą elementów, tj. brak oznaczenia konkretnych dokumentów, które Sąd dopuścił jako dowody oraz brak określenia faktów podlegających stwierdzeniu w wyniku przeprowadzenia poszczególnych dowodów z dokumentów, co uniemożliwiło apelującemu odniesienie się do przyczyn, dla których Sąd uznał określone okoliczności faktyczne za udowodnione lub nieudowodnione na podstawie rzeczonych dokumentów.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

Zarzuty skarżącego zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem skarżącej prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić Sąd Okręgowy do wniosku, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa zarazem, 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.

Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. i art. 361 § 1 k.p.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) (...) Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanej drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Nie można także podzielić zarzutu, że Sąd Okręgowy dokonał niewłaściwego doboru orzecznictwa sądowego, przemawiającego za słusznością roszczenia powodów. Dotychczas na tle art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. zapadały liczne orzeczenia dotyczące również innych lotnisk, w tym m. in. uwzględniające powództwa względem lotnisk cywilnych (wyrok SA w Krakowie z 17 marca 2015 r., I ACa 1773/14). Mimo że analizowany w sprawie problem był szeroko rozważany w praktyce, apelująca nie przedstawia żadnych poglądów wyrażonych w orzecznictwie, które podważałyby prawidłowość argumentacji Sądu Okręgowego. Twierdzenie, że wypracowana w judykaturze wykładnia art. 129-136 u.p.o.ś. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, jest więc niezasadne. Nie ma podstaw, aby sytuację terenów wokół lotniska Ł. traktować wyjątkowo. Lotnisko to rzeczywiście istnieje od wielu lat, ale przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dane co do ilości obsługiwanych lotów i pasażerów jednoznacznie wskazują na znaczny wzrost operacji w ostatnich latach. Zjawisko to jest dostrzegalne dla mieszkańców P. nawet bez zapoznawania się z danymi statystycznymi. O intensyfikacji działania pozwanego świadczy fakt rozbudowy terminali oraz zwiększenie oferty lotów. Te działania, w połączeniu z informacją o potrzebie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, są przez potencjalnych nabywców jednoznacznie odbierane jako systematyczne pogarszanie się warunków zamieszkiwania w pobliżu lotniska, brak możliwości dochowania standardów co do norm hałasu, a nadto pozbawienie właścicieli prawnych możliwości przeciwstawienia się temu. Twierdzenia pozwanego, że sytuacja mieszkańców w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wręcz uległa poprawie, musi być uznane za niewiarygodne.

Zeznania świadka T. J. i przesłuchanego za stronę pozwaną G. B. nie mogły doprowadzić do odmiennych wniosków. Skarżący nie wskazał, jaka część zeznań świadka T. J. winna doprowadzić do odmiennych ocen lub ustaleń w sprawie. W szczególności nie sposób uznać, że taką moc ma zacytowane w apelacji twierdzenie, że pozwana spółka stosuje się do wymogów nałożonych decyzją (...) z 28 lutego 2011 r. Nie kwestionując faktu, że pozwany podejmuje działania mające zmniejszyć uciążliwość funkcjonowania lotniska, należy zaakcentować okoliczność – co trafnie uczynił już Sąd Okręgowy – że nie doprowadziły one do likwidacji obszaru ograniczonego użytkowania. Nadal zatem standardy ochrony środowiska nie są zachowane, a normy hałasu są przekraczane. Słusznie także strona powodowa podnosiła, że pozwany odmawiał przedstawienia zestawienia liczby operacji sprzed ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, nie była zatem możliwa weryfikacja jego twierdzeń.

Niesłusznie apelujący zarzuca, że Sąd Okręgowy nie zbadał reakcji rynku na brak możliwości żądania zaniechania oddziaływania akustycznego przez (...). Przeprowadzona w sprawie opinia biegłego uwzględnia spadek wartości spornej nieruchomości w stosunku do poziomu hałasu, który jest miarodajny dla oceny komfortu korzystania z niej. Bezsporne jest, że powodowie, wraz z wejściem w życie uchwały, zostali pozbawieni możliwości żądania zaniechania emisji, a zatem podstawą wniosków zawartych w opinii jest także fakt, że hałas ma charakter trwały.

Zarzuty skarżącego co do wiarygodności dowodu z opinii biegłego J. W. w zakresie przyjętej przez niego metody ustalania spadku wartości nieruchomości skłoniły Sąd Apelacyjny do uzupełniającego przesłuchania biegłego. Wątpliwości Sądu budziło bowiem ustalenie spadku wartości nieruchomości na podstawie poziomu hałasu wyliczonego z uwzględnieniem punktu pomiaru hałasu na ulicy (...) i to zarówno ze względu na dobór tego właśnie punktu, jak i na wyliczenie poziomu hałasu przez biegłego, który nie jest akustykiem. Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, mało prawdopodobne jest, aby potencjalny nabywca kierował się przy wyborze nieruchomości tak specjalistycznymi danymi. Zastrzeżenia okazały się uzasadnione tym bardziej, że w trakcie przesłuchania na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym biegły podważył ustalenia zawarte w mapach akustycznych, wykazując, że, w świetle pomiarów prowadzonych już po wprowadzeniu obszaru, mapy akustyczne nie odzwierciedlają rzeczywistego poziomu hałasu.

Przed Sądem Apelacyjnym biegły zmodyfikował swą opinię, ustalając spadek wartości nieruchomości w zależności od jej położenia względem punktu położonego najbliżej pasa startowego, gdzie poziom hałasu jest najwyższy oraz punktu na granicy strefy wewnętrznej, położonego najdalej od pasa startowego, gdzie uciążliwości są najmniejsze. W ocenie Sądu Apelacyjnego metoda ta jest logiczna, zrozumiała i – zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego – oddaje preferencje potencjalnych nabywców. Odzwierciedla zatem hipotetyczny spadek wartości nieruchomości powodów. Przeciętny świadomy nabywca będzie bowiem brał pod uwagę, jak blisko nieruchomość znajduje się od miejsca o największym poziomie hałasu, w którym samoloty przelatują jeszcze na bardzo niskiej wysokości.

Wbrew zarzutom apelacji biegły w swej opinii uwzględnił istniejący przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania hałas. Kwestia ta pojawiała się dwukrotnie w trakcie przesłuchania biegłego przed Sądem I instancji, jednak ani w toku postępowania, ani w apelacji, pozwana nie przedstawiła argumentów podważających prawidłowość rozumowania biegłego. Podnoszone przez pozwaną różnice wśród biegłych, dotyczące uwzględniania powyższej okoliczności przy wycenie nieruchomości, nie przeczą wnioskowi J. W., bowiem nie wykazano, aby prowadziły do odmiennych rezultatów. Wręcz przeciwnie, pełnomocnicy stron ostatecznie potwierdzili, że choć w analogicznych sprawach sądowych opinie wydaje kilku biegłych, posługując się różnymi metodami szacowania spadku wartości nieruchomości, to ich wnioski są zbliżone. Metoda przyjęta przez biegłego W. nie prowadzi do ustalenia wyższego spadku wartości nieruchomości, niż przyjmują to inni biegli. Próba wykazania na rozprawie przez pełnomocnika pozwanego, że jest inaczej, nie powiodła się.

Nietrafnie także pozwany zarzuca, że opinia biegłego J. W. stoi w sprzeczności z decyzją (...) (...) Ochrony Środowiska oraz z raportem środowiskowym. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...) (...) Ochrony Środowiska, z raportu środowiskowego, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów, wynikają wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenie.

Apelujący podkreśla także, że liczba 12 operacji w ciągu nocy pozostanie niezmienna przez cały czas obowiązywania uchwały o obszarze ograniczonego użytkowania. Jak już jednak wskazano wyżej, pozwany nie przedstawił zestawienia operacji, które pozwoliłoby zweryfikować zgodność tej tezy ze stanem faktycznym. Przede wszystkim jednak

przestrzeganie warunków nakazanych spółce w związku z rozbudową lotniska, nie może być źródłem jej przywilejów. Podnoszono już wyżej także i tę okoliczność, że nie ma podstaw do badania uciążliwości funkcjonowania lotniska tylko na podstawie operacji nocnych. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania oznacza, że nakazane pozwanemu ograniczenia nie są wystarczające dla zapewnienia mieszkańcom terenów przy lotnisku właściwej ochrony akustycznej.

Skarżący nie podważył także skutecznie opinii biegłego ze względu na nieprawidłowy, jego zdaniem, dobór transakcji porównawczych. Biegły wykorzystał wszystkie transakcje z okresu od 2010 r. do końca I kwartału 2013 r. Sąd Apelacyjny podkreśla doświadczenie biegłego J. W. w szacowaniu nieruchomości. Z racji wiadomej Sądowi z urzędu dużej ilości spraw, biegły z pewnością dysponuje dostatecznym rozeznaniem rynku. Ponownie trzeba wskazać, że pozwany, z udziałem którego toczy się kilkaset analogicznych spraw, w których do tej pory różni biegli wydali co najmniej kilkadziesiąt opinii dotyczących wartości nieruchomości w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania, nie odwoływał się do innych opinii i nie wykazywał na ich podstawie, że możliwe było przyjęcie innej bazy transakcji, bardziej adekwatnej w okolicznościach sprawy.

Zgłaszanie w tym zakresie zastrzeżeń do opinii biegłego dopiero na etapie instancji odwoławczej, mimo że strona przed Sądem I instancji była wzywana do zajęcia stanowiska, prowadzi do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania i stoi w sprzeczności z art. 381 k.p.c. Uregulowanie zawarte w tym przepisie nie służy zbieraniu nowych okoliczności faktycznych czy dowodów. Prawo do nowości, o której w nim mowa, należy interpretować jako otwarcie dla strony możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Przedłożone w toku postępowania apelacyjnego prywatne opinie dr K. S. z dnia 29 grudnia 2014 r. i dr A. F. stanowią jedynie twierdzenia stron. Powodowanie przez stronę powstania nowych dokumentów prywatnych powstałych po zapadnięciu orzeczenia sądu pierwszej instancji nie może być traktowane jako nowy dowód w rozumieniu przepisu art. 381 k.p.c.

Nie jest słuszny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez pominięcie w materiale dowodowym dokumentu załączonego do pisma z 17 września 2014 r. – opinii Centrum (...) sp. z o.o. (k. 510-536 akt). Opinia ta, wbrew stanowisku apelującej, nie przeczy wnioskowi biegłego J. W., bowiem nie zawiera jednoznacznej odpowiedzi na zagadnienie analizowane w niniejszej sprawie. Zadaniem strony pozwanej, wywodzącej skutki z tego dokumentu, było nie tylko przedłożenie go do akt sprawy, ale także wyraźne wskazanie, które jego fragmenty podważają prawidłowość rozumowania biegłego powołanego przez Sąd. Takich tez w sprawie nie postawiono.

Podobnie opinii biegłego J. W. nie podważa referat dr B. H., który dotyczy problematyki sporządzania opinii w sprawach zbliżonych do niniejszej. Dokument ten stanowi opracowanie naukowe, które nie ocenia w żaden sposób wyceny dokonanej w niniejszej sprawie. Podobnie jak w przypadku dokumentu pochodzącego od Centrum (...), również omawiany artykuł nie zmierzał do podważenia wniosków opinii biegłego J. W.. Nie kwestionował bowiem wykorzystanej przez niego metody, ani nie ujawniał błędów warsztatowych.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał opinię J. W. w jej zmodyfikowanej w postępowaniu apelacyjnym wersji, za wartościowy materiał dowodowy. Zbędne w związku z tym było przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Pozostałe wnioski dowodowe pozwanego uznano za spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c.

Sformułowany w końcowej części apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., podnoszący schematyczność i automatyzm w ocenie dowodów, jest na tyle ogólnikowy, że nie było możliwe jego rozpoznanie przez Sąd Apelacyjny.

Zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. Sąd uznał za chybiony o tyle, że postanowienie o przeprowadzeniu „dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy” wprawdzie nie odpowiadało wymogom przytoczonego przepisu, jednak błąd Sądu nie miał ujemnych konsekwencji dla stron. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby

pominięto jakiegokolwiek środki dowodowe przy ocenie stanu faktycznego sprawy. Również w apelacji pozwana nie podnosi, aby miała wątpliwości co do zakresu materiału dowodowego, stanowiącego podstawy rozstrzygnięcia.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny w ślad za biegłym J. W. uznał, że zmniejszył współczynnik utraty wartości nieruchomości powodów wynosi nie 11,26% – jak przyjął to Sąd Okręgowy, ale 10,60%. Biegły należycie uargumentował zmianę swojego stanowiska, która była zresztą korzystna dla apelującego. Metoda wykorzystana w opinii uzupełniającej, polegająca na wytyczeniu linii przebiegającej od końca pasa startowego przez badaną nieruchomość aż do granicy strefy wewnętrznej, była racjonalna, przejrzysta i nie budziła wątpliwości Sądu. Również modelowe założenie, że hałas spada wraz z odległością od pasa startowego, a spadek wartości nieruchomości zmniejsza się wraz z tą odległością, jest przekonujące. Nie budziły wątpliwości Sądu także przyjęte przez biegłego procentowe spadki wartości nieruchomości w obu skrajnych punktach.

Z tego względu Sąd Apelacyjny zmienił podstawy faktyczne zaskarżonego wyroku o tyle tylko, że ustalił, iż w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powodów zmniejszyła się o 64.225,50 zł (605.901 zł x 10,60%). W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, wobec bezzasadności zarzutów apelacji, a także braku dowodów przedłożonych w instancji odwoławczej wpływających na prawidłowość tych ustaleń, stały się podstawą również niniejszego wyroku.

W świetle powyższego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w ten sposób, że obniżył kwotę zasądzoną przez Sąd Okręgowy do 64.225,50 zł, oddalając bezzasadną apelację pozwanej w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnie zgodnie z treścią art. 108 § 1 k.p.c. w orzeczeniu kończącym sprawę.

SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga SSA Elżbieta Fijałkowska