

Sygn. akt *I ACa 51/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Mariola Głowacka /spr./**

Sędziowie: **SSA Ewa Staniszevska**

**SSA Jacek Nowicki**

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

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. K. i Z. K.**

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

**z siedzibą w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 czerwca 2017 r. sygn. akt XVIII C 105/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle tylko, że datę początkową odsetek ustawowych ustala na dzień 7 października 2015 roku i oddala powództwo o zasądzenie odsetek za okres od 26 lutego 2014 roku do 6 października 2015 roku;**

**II. w pozostałym zakresie apelację oddala;**

**III. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia Sądowi I instancji w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

Ewa Staniszevska Mariola Głowacka Jacek Nowicki

Sygn. akt *I ACa 51/18*

## UZASADNIENIE

Powodowie I. K. i Z. K. w pozwie wniesionym w dniu 24 lutego 2014r. po ostatecznym sprecyzowaniu roszczeń, co nastąpiło w piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2017r., domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 80.385 zł w tym kwoty 16.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powodów

i kwoty 64.385 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2014r. do dnia zapłaty z tym że od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego z uwagi na nakład pracy pełnomocnika.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w odpowiedzi na pozew z dnia 14 maja 2014r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem częściowym z dnia 22 czerwca 2017r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 64.385 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, a w pozostałym zakresie roszczenie o odszkodowanie z tytułu ubytku wartości nieruchomości oddalił.

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

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

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Uchwała ta wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

2) izol linii 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.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

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

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. W strefie zewnętrznej:

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

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

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk.

Natomiast w strefie wewnętrznej:

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

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

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie I. i Z. małżonkowie K. od dnia 19 marca 1981r. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr geodez. (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) nieruchomość powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P.. Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...) nieruchomość ta zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, wzniesionym w technologii tradycyjnej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 156,13 m<sup>(2)</sup> i budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 45 m<sup>(2)</sup>. Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych. Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane m.in. z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012r.), a cen obecnych spadła o 64.385 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pismem z dnia 9 lutego 2014r. powodowie wezwali pozwanego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 250.000 zł w tym kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości ich nieruchomości i 100.000 zł tytułem odszkodowania z tytułu konieczności poczynienia nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na tej nieruchomości. Powodowie nie zakreślili pozwanemu w przedmiotowym piśmie terminu do uregulowania dochodzonej kwoty. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 11 lutego 2014r., jednakże (...) nie ustosunkował się w żaden sposób do tego wezwania i nie zapłacił na rzecz powodów żądanej sumy pieniężnej.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd pierwszej instancji oparł także na opinii biegłego sądowego R. D. z dnia 22 lipca 2015r., opinii uzupełniającej tegoż biegłego z dnia 21 kwietnia 2016r., doprecyzowanych ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017r. Opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002r. V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Biegły R. D. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. R. D. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opina obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998r. II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351). Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy w szczególności zgodny

z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. To do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy R. D. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, że samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwanym na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z utworzenia strefy ograniczonego użytkowania są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości. O rzetelności opinii R. D. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w pierwszej opinii, jak i w opinii uzupełniającej oraz w toku wyjaśnień uzasadnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości oceniał jako podobne opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły zaznaczył, że przyjął do porównania nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi po 1960r., jednorodzinnymi, o powierzchni użytkowej powyżej 120 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu od 200 m<sup>2</sup>, położone w P. i w obrębach sąsiednich w najbardziej zbliżonej lokalizacji do nieruchomości wycenianej poza obszarem ograniczonego użytkowania, jednak w obszarze oddziaływania lotniska (...), co do których transakcje zostały zawarte w okresie nie dłuższym niż dwa lata, a ich ceny spełniają kryteria wartości rynkowej. Na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w 2014r. (od czerwca do sierpnia) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik. Biegły sądowy przekonująco wyjaśnił w opinii z jakich przyczyn fakt przyjęcia przy obliczaniu parametru spadku wartości transakcji z okresu ponad dwóch lat od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Przedmiotowy rynek nieruchomości cechuje stabilność cen z nieznaczną tendencją spadkową, którą biegły uwzględnił w opinii. Transakcje wzięte przez biegłego pod uwagę przy obliczaniu tego parametru miały miejsce również w 2014r. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego. Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Biegły na stronach 17-20 opinii, w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej w tym zastosowane w nim wartości. Zdaniem Sądu nie sposób postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany. Biegły w wyjaśnieniach szczegółowo przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły zaznaczył, że transakcje użyte do ustalenia procentowego spadku wartości zostały wymienione w załączniku nr 3 do opinii. Biegły w pierwszej opinii, opinii uzupełniającej i na rozprawie wyjaśnił sposób doboru tych nieruchomości tj., że najpierw określił obszar oddziaływania lotniska, a następnie z tego obszaru zaczerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące. Ponadto biegły dokonał oględzin nieruchomości stanowiących materiał porównawczy ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. Dane te posłużyły do uzyskania równania regresji wielorakiej znajdującego się na stronie 18. Biegły wyjaśnił z jakich elementów wzór się składa i jak został skonstruowany oraz jakie wartości i jak ustalone zostały do wzoru wstawione. Stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest bardzo wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań. Na stronie 19 opinii biegły

wyodrębnił dwa wzory: jeden określający współczynnik ubytku wartości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł. oraz drugi wskazujący na zmianę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Dla każdego z tych badań sformułowano dwa różne zestawy cech różnicujących. Badania te są całkowicie od siebie niezależne. Biegły odniósł się merytorycznie do stawianych mu zarzutów w tym wytłumaczył metodologię wprowadzenia cech różnicujących oraz zasady obliczeń według regresji wielorakiej w opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2016r. Biegły wyjaśnił dlaczego cecha „inne źródła hałasu” nie była cechą różnicującą. Inne źródła hałasu to drogi o podwyższonym ruchu. Nieruchomość powodów nie leży przy takiej drodze, tak jak i nieruchomości porównawcze. Biegły – w odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej – wytłumaczył nadto, że przeprowadzenie analiz przy braku materiału porównawczego jest możliwe przy wykorzystaniu znajomości zasad stosowania interpolacji i/lub ekstrapolacji, które pozwalają na uzyskanie wyniku przy braku danych wyjściowych w oparciu o istniejące mechanizmy występujące w tej części próbki w zakresie której wiedza jest wystarczająca. Zasady interpolacji i ekstrapolacji są podstawowymi i powszechnie stosowanymi działaniami ekonometrycznymi i polegają na praktycznym wykorzystaniu twierdzenia matematycznego, określonym przez biegłego w treści opinii uzupełniającej. Przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów położona już była w pobliżu lotniska Ł.. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii, gdyż wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania znajdowały się w strefie oddziaływania lotniska, choć nie są obecnie położone w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz fakt istnienia lotniska jest i był w nich powszechnie odczuwalny. W związku z użyciem transakcji tylko takimi nieruchomościami, a nie nieruchomościami położonymi poza obszarem oddziaływania lotniska, nie było konieczności dodatkowego wyliczenia stopnia uprzedniego wpływu lotniska na wartość nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych wyliczeń biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 12%.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 19 października 2017r., gdyż Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie – art. 245 k.p.c. Zdaniem Sądu opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w niej stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974r. II Cr 260/1974, jak również wyroków z dnia 8 listopada 1988r. II CR 312/88 i z dnia 12 kwietnia 2002r. (...) 92/00 prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. Nadto dowody te, w tym z uwagi na datę ich powstania, Sąd uznał za spóźnione w świetle art. 207 § 6 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego R. D. szacującą spadek wartości nieruchomości uznał za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz

stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. Stąd Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego, a także o rozszerzenie tezy dowodowej tej opinii.

Sąd pierwszej instancji za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości uznał zeznania świadka M. D. strategii i rozwoju pozwanego, odpowiedzialnego za planowanie, realizację i finansowanie inwestycji w (...). W ocenie Sądu zeznania świadka i posiadane przez niego informacje nie przyczyniły się w istotny sposób do rekonstrukcji stanu faktycznego w niniejszej sprawie mając na względzie wyczerpujące konkluzje opinii biegłego i jego wyjaśnienia, istotne dla Sądu jeśli chodzi o merytoryczne rozpoznanie sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po ocenie przeprowadzonych dowodów Sąd pierwszej instancji uznał, że odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 64.385 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok częściowy jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu, to samo dotyczy powództwa wzajemnego. W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowanie związane z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego żądania. Sąd uznał, że w tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 64.385 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodez. (...).

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. 2013.1232 zwanej dalej poś) 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę o nr geodez. (...) (dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)), a tym samym są uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu. Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana Spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w art. 129-136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, LEX nr 578138). Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań,

nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, LEX nr 578138). Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś). W orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10, LEX nr 584036 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd podzielił, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje w tym hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenie o naprawienie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (vide: w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/09, cyt. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10 oraz z dnia 24 lutego 2010r., III CZP 128/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010r. VI ACa 1156/10). Przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni art. 135 ust. 1 poś przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 poś nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (vide: w/w postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10).

Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 poś co do spadku wartości nieruchomości. Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną w zależności od odległości od (...) P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu

korzystania z nieruchomości. Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 9 lutego 2014r. doręczonym pozwanemu w dniu 11 lutego 2014r. Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 28 lutego 2014r. Samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, że ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 poś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 poś jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Z przeprowadzonego postępowania dowodowego zwłaszcza z opinii biegłego sądowego R. D. wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone - tak jak przedmiotowa nieruchomość - w strefie obszaru ograniczonego użytkowania mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W konsekwencji Sąd uznał, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957r., OSN 1958/3/76 oraz z dnia 22 listopada 1963r. OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972r. II PZ 288/72). Sąd w tej sytuacji uznał, że należało zbadać jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 64.385 zł. Utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia Sąd uznał rozważania w przedmiocie tego jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Działania te nie doprowadziły, jak

dotąd, do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł.. Opierając się na opinii biegłego sądowego R. D. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01, że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia; w warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż; zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej; miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Sąd pierwszej instancji za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie uznał okoliczność, że powodowie w momencie nabywania nieruchomości musieli mieć świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania sankcjonuje taki stan rzeczy. Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Zdaniem Sądu nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. To podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P. winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania. W kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był zarzut pozwanego, że bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności nieruchomości, a przez to wpływać na ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Sąd pierwszej instancji o odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zasądzonej należności głównej orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne zgodnie z art. 455 k.c. po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie pismem z dnia 9 lutego 2014r., doręczonym pozwanemu w dniu 11 lutego 2014r. wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz kwoty 250.000 zł w tym kwoty 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na modernizację akustyczną. Powodowie nie zakreślili jednak pozwanemu terminu spełnienia świadczenia, którego dochodzili w/w wezwaniem. W konsekwencji Sąd uznał, że charakter sprawy, konieczność rzetelnej oceny żądań zgłoszonych w piśmie z dnia 9.02.2014r. w tym ewentualnie zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy majątkowego uzasadniają przyjęcie, że pozwany powinien spełnić świadczenie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu pisma z 9 lutego 2014r. tj. do dnia 25 lutego 2014r. To zaś uzasadniało

zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej za okres od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty, a nie jak się tego domagali powodowie już od 11 lutego 2014r. Żądanie odsetkowe powodów za okres od 11 lutego 2014r. do 25 lutego 2014r. podlegało zatem oddaleniu. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (vide: wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012r. IACa 932/12 i z dnia 28 maja 2013r. IACa 412/13). Sąd uznał, że tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują w realiach rozpoznawanej sprawy. Zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła, a wykazywała nawet niewielką tendencję spadkową mieszczącą się między - 0,4 %, a - 0.6%. Pozwany jako profesjonalista musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W ocenie Sądu zasądzanie zatem odsetek od należności głównej dopiero od dnia wyrokowania byłoby zatem niczym nie uzasadnionym premiowaniem pozwanego za zachowania polegające na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

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

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt 1, którym Sąd uwzględnił roszczenie powodów. Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie od powoda (winno być powodów) na jego rzecz kosztów postępowania za drugą instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

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

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie jedynie w nieznacznym zakresie dotyczącym daty początkowej odsetek ustawowych od kwoty 64.385 zł, w pozostałym zakresie została oddalona.

W ramach apelacji skarżący podniósł zarówno zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, jak również zarzuty naruszenia prawa materialnego. W pierwszej kolejności pod rozwagę należało poddać zgłoszone przez pozwanego zarzuty naruszenia prawa procesowego wskazując przy tym, że badając przedmiotową kwestię, zgodnie z utrwalonym w judykaturze stanowiskiem, Sąd drugiej instancji pozostawał związany treścią zarzutów zgłoszonych w tym zakresie przez pozwanego (vide: uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Chybiony okazał się zarzut uchybienia przez Sąd pierwszej instancji treści art. 328 § 2 k.p.c. O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia przywołanego przepisu można mówić jedynie wówczas, kiedy to treść sporządzonego uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji ocenę wywodów Sądu pierwszej instancji, które

doprowadziły do wydania orzeczenia (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001r. IV CKN 970/00, LEX nr 52753, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015r. IACa 1067/14, LEX nr 1711373) tzn., gdy uzasadnienie wyroku poddanego kontroli instancyjnej jest sporządzone w sposób wadliwy lub nie zawiera danych pozwalających stwierdzić czy prawo materialne i procesowe zostały przez sąd niższej instancji prawidłowo zastosowane (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2016r. V ACa 481/16, LEX nr 1993042, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 października 2015r. IACa 456/15, LEX nr 1957376), gdy braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że okoliczności determinujące wydanie orzeczenia pozostają nieujawnione, bądź są co prawda ujawnione, lecz w sposób uniemożliwiający poddanie ich ocenie instancyjnej. W niniejszej sprawie Sąd Odwoławczy nie dostrzegł, aby sporządzone przez Sąd pierwszej instancji uzasadnienie wyroku obarczone było rażącymi błędami czy też, aby zawierało braki wykluczające przeprowadzenie jego kontroli instancyjnej. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Okręgowy zawiera ustalenia faktyczne, wskazanie tych dowodów, które przyjęte zostały za wiarygodne, jak i materiału, któremu Sąd odmówił wiarygodności, z jednoczesnym określeniem przyczyn takiej jego oceny. Ponadto Sąd pierwszej instancji podał na podstawie których przepisów zapadło rozstrzygnięcie odzwierciedlając w uzasadnieniu subsumcję stanu faktycznego. Same ustalenia, jak i rozważania poddają się kontroli instancyjnej. Tym samym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak było przesłanek do przyjęcia, że w niniejszej sprawie zachodzi podstawa do przypisania Sądowi Okręgowemu uchybienia treści art. 328 § 2 k.p.c., a co za tym idzie do stwierdzenia, że zachodzą przesłanki determinujące uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Biegły sądowy R. D. w dniu 22 lipca 2015r. sporządził pisemną opinię dotyczącą określenia wartości nieruchomości powodów (vide: k. 368 akt). Uwagi do analizy rynku nieruchomości na terenie obrębów Ł., G., Ł., J. i P. autorem których jest dr K. S. opatrzone są datą 29 września 2014r. (vide: k. 450 akt), zaś Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł. (vide: k. 451 akt) jest bez daty, ale z jej treści wynika, że została sporządzona bezpośrednio po 25 września 2014r. Z kolei artykuł dr B. H. został zamieszczony na stronie internetowej we wrześniu 2014r. (vide: k. 454 akt). W dniu 7 lipca 2015r. została esporządzona opinia przez prof. dr hab. I. F. i dr J. K., która przez jej autorów nie została podpisana (vide: k. 462-484 akt). (...) te nie mogły więc odnosić się do opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego R. D., gdyż powstały kilka miesięcy wcześniej niż opinia biegłego R. D.. Wszystkie wyżej wskazane materiały powstały przed sporządzeniem opinii w niniejszej sprawie przez biegłego R. D., stąd do tej opinii w żaden sposób nie mogły się ustosunkowywać. Powyższe dokumenty można traktować wyłącznie jako element twierdzeń pozwanego z tym, że jako powstałe przed sporządzeniem opinii przez R. D. brak jest podstaw do uznania, że w jakikolwiek sposób podważyły wnioski płynące z opinii biegłego sądowego R. D.. Z kolei artykuł G. B. nie dotyczy problematyki obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., ale obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego w K. (vide: k. 443 akt). Dotyczy więc innego lotniska, a co za tym idzie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla innego lotniska. Dr B. H. w dniu 13 marca 2015r. sporządziła opinię do sprawy XII C 1203/14 Sądu Okręgowego w Poznaniu (vide: k. 571 akt), zaś w dniu 1 października 2015r. do sprawy IX C 571/14 Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (vide: k. 580 akt), a w dniu 3 września 2015r. do sprawy IC 2161/14 Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (vide: k. 588 akt), a nie do sprawy niniejszej. Żadna z tych spraw nie jest Sądowi znana z urzędu, pozwany nie dołączył odpisu prawomocnych wyroków w nich zapadłych, nawet nie podał czy opinie te stanowiły podstawę ustaleń faktycznych dokonywanych przez Sąd pierwszej instancji w w/w sprawach. Punkty pomiarowe wskazane w protokołach kontroli przeprowadzonej przez Inspektorat Ochrony (...) nie były zlokalizowane na ulicy przy której jest położona nieruchomość powodów, czy też nawet w jej pobliżu, lecz w P. przy ul. (...) i ul. (...), w W. i w B. (vide: k. 229-230 akt). Wyniki tych pomiarów nie można więc odnosić do poziomu hałasu, który występuje na nieruchomości powodów. Do akt niniejszej sprawy w ogóle nie zostało złożone przez pozwanego pismo Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) (w apelacji nie wskazano daty tego pisma) i dokument ten nie jest znany z urzędu Sądowi Apelacyjnemu.

Zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w

zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010r. do prognozowanych 132 w 2034r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. 2017 poz. 519 z późn. zm.) zwanej dalej 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 decyzji (...)(...). Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu szesnastu lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość. Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47). Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje, na rynku, nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

Pozwany w apelacji zarzucił, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego R. D. jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Apelacyjny tej oceny opinii nie podzielił. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku wyjaśnił przyczyny z powodu których opinię tę uznał za jasną, rzeczową i przejrzystą. Pozwany w apelacji skutecznie tej oceny tegoż dowodu nie zakwestionował. (...) objęte transakcjami od 16 stycznia 2014r. do 17 października 2014r. przyjęte przez biegłego do porównania w pisemnej opinii z dnia 22 lipca 2015r. nie są położone w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska K., lecz wyłącznie w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska Ł. (vide: tabela - k. 389 akt). Ustalenie spadku wartości nieruchomości następuje na dzień wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., nie ma więc znaczenia jak kształtowały się ceny nieruchomości przed dniem 28 lutego 2012r. Pozwany w uzasadnieniu do apelacji odwołał się do argumentacji przytoczonej w piśmie procesowym z dnia 19 października 2015r., a więc złożonym po wydaniu przez biegłego opinii w dniu 22 lipca 2015r. Spółka w apelacji nie podała jednak czy i które z przytoczonych w tym piśmie zarzutów są nadal aktualne, gdy uwzględni się, że biegły sądowy R. D. zarówno w opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2016r. (vide: k. 551-556 akt) jak i na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017r. odniósł się do tych zarzutów, a Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do wyroku ocenił moc dowodową tego dokumentu.

Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku dokonał oceny opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. D. i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwanego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności tej opinii z zasadami

doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005r. II CK 572/04 LEX nr 15656). Niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podniesione przez pozwanego zarzuty okazały się niewystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego R. D..

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanego przytoczonych w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył prawo materialne tj. art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jak również art. 140 k.c. w związku z art. 144 k.c. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). W samej treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. odszkodowanie łączy się z „ograniczeniem korzystania z nieruchomości”. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 129/08 (nie publ.) uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W uzasadnieniu do tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 24 listopada 2016r. sygn. akt II CSK 100/16 powyższe stanowisko uznał za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (vide: wyroki z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/10 nie publ., z dnia 25 maja 2012r. I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Zgodnie z tym orzecznictwem ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia obszaru ograniczonego użytkowania stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się m.in. z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie, ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona wart. 192 ust. 2 p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana Spółka. Uchwała właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy ograniczonego użytkowania wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powodów rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jest oczywisty. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem) powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w analogicznych sprawach toczących się przeciwko pozwanemu zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. uznał za nieuzasadniony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016r. II CSK 113/16 i II CSK 100/16; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017r. II CSK 450/16, z dnia 22 maja 2017r. II CSK 781/16 i z dnia 11 września 2017r. II CSK 129/17). Z powyższych względów nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut naruszenia § 8 pkt 2 uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r.

Częściowo zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. Wymagalność roszczenia odszkodowawczego wynika z art. 455 k.c. Co do zasady odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody. Przy czym przyjmując należy, że wezwanie, o którym mowa w art. 455 k.c. może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści z wysokim prawdopodobieństwem można przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody w wysokości żądanej w wezwaniu oraz, że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność. Zdaniem Sądu tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powodów do pozwanego w dniu 9 lutego 2014r. stanowiące zgłoszenie szkody (vide: k. 38 akt). Powodowie pismem z dnia 9 lutego 2014r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł w tym kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości ich nieruchomości i 100.000 zł tytułem odszkodowania z tytułu konieczności poczynienia nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na tej nieruchomości. Do pisma tego nie załączono jakichkolwiek dokumentów sporządzonych choćby na zlecenie powodów z których wynikałaby zasadność kwoty 150.000 zł. W uzasadnieniu do pozwu powodowie wskazali, że „na chwilę obecną nie jest możliwe dokładne ustalenie poniesionej przez powoda szkody, dlatego też szkoda ta zostanie wykazana przy pomocy opinii łącznej biegłego z dziedziny budownictwa oraz biegłego z dziedziny akustyki, jak i biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości” (vide: str. 9 pozwu – k. 9 akt). Zarówno w świetle wysokości kwoty dochodzonej pozwem, jak i wysokości kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem, kwotę 150.000 zł wskazaną w wezwaniu z dnia 9 lutego 2014r. uznać należy za wygórowaną, a w konsekwencji w żaden sposób nie uprawdopodobnioną w dniu 9 lutego 2014r. Ustalenie wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nastąpiło dopiero w toku postępowania sądowego w pisemnej opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. D.. Odpis tej opinii został doręczony pełnomocnikowi pozwanego w dniu 6 października 2015r. Uznać więc należy, że od dnia 7 października 2015r. pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania w kwocie 64.385 zł. Biorąc powyższe pod rozwagę na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle tylko zmieniono, że datę początkową odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 64.385 zł ustalono od dnia 7 października 2015r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie o odsetki od tej kwoty oddalono.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Wnioski z nich płynące Sąd Apelacyjny aprobuje z wyłączeniem tego, że odsetki ustawowe od kwoty 64.385 zł winny były zostać zasądzone od dnia 26 lutego 2014r. Sąd Apelacyjny nie aprobuje więc argumentacji Sądu pierwszej instancji przytoczonej na uzasadnienia zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 26 lutego 2014r. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację pozwanego w pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

SSA Ewa Staniszevska SSA Mariola Głowacka SSA Jacek Nowicki