

Sygn. akt *I ACa 1127/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Marek Górecki /spr./**

Sędziowie: **SSA Małgorzata Kaźmierczak**

SSO Ryszard Małecki /del./

Protokolant: **st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus**

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C. i J. C.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 marca 2016 r. sygn. akt XVIII C 47/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1a w ten sposób, że początkową datę biegu odsetek ustawowych określa na dzień 28.02.2013 r.,

II. oddala apelację pozwanego.

Ryszard Małecki Marek Górecki Małgorzata Kaźmierczak

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

I ACa 1127/16

UZASADNIENIE

Powodowie A. C. i J. C. wnieśli o zasądzenie solidarnie na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.: kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), kwoty 25.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego tej nieruchomości oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że wartość opisanej nieruchomości, uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. (dalej o.o.u.). Podnieśli również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości. Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w z w. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś.).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w stawce podwójnej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W piśmie z dnia 15 września 2015 r., doprecyzowanym na rozprawie w dniu 15 września 2015 r., powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości do kwoty 82.100 zł wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym wskazali, że od kwoty dotychczasowego żądania domagają się odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a od kwoty rozszerzenia, tj. 2.100 zł, od dnia następnego po dniu doręczeniu pełnomocnikowi strony pozwanej odpisu pisma rozszerzającego żądanie pozwu.

Wyrokiem częściowym z dnia 24 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 82.100 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 zł od dnia 29 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.100 zł od dnia 16 września 2015 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo z tego tytułu oddalił.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 2000 r. 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 kolejnych latach uruchomiono połączenia z kolejnymi miastami europejskimi. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. 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..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. 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 izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

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

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie A. C. i J. C. są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Powodowie uzyskali w dniu 22 grudnia 2003 r. pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wydane przez Starostę (...). Budowę domu zakończyli w dniu 4 października 2006 r.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) o nr (...), opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P.. Na dzień wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...), zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych.

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqD = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia o.o.u. (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 82.100 zł.

Pismem z dnia 21 grudnia 2012 r., nadanym w tej samej dacie, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i zwrotu nakładów dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w łącznej kwocie 211.040 zł, w której to kwocie mieściła się: kwota 171.000 zł dochodzona tytułem ubytku wartości nieruchomości i kwota 40.000 zł tytułem nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego.

Na gruncie ustalonych okoliczności Sąd Okręgowy za dojrzałe do rozstrzygnięcia uznał roszczenie powodów z tytułu odszkodowania związanego ze spadkiem wartości nieruchomości powodów, w związku z czym, stosując art. 317 § 1 kpc, wydał w tym zakresie wyrok częściowy, uwzględniający zgłoszone żądanie w przeważającej części.

W., że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści

rozporządzenia o utworzeniu obszaru (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 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia o.o.u. możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas.

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

Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Jak ustalono na podstawie opinii biegłego K. R. spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 82.100 zł.

Opierając się na tej opinii Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając 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 i zabudowaniu nieruchomości powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P.-Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu 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 sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, bezcelowe są rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości, tym bardziej, że nie doprowadziły one jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

W konsekwencji na rzecz powodów należało zasądzić całą kwotę żadaną tytułem spadku wartości ich nieruchomości – to jest 82.100 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 kc. Uwzględnił, że choć roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne po wezwaniu dłużnika do zapłaty, to zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwa, w sprawach o odszkodowanie za szkodę związaną z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, w sytuacji kiedy wielkość odszkodowania ustalana jest według cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii, odsetki od zgłoszonego wcześniej roszczenia należą się od daty doręczenia odpisu opinii, a nie daty jej wydania, czy daty wcześniejszej. W przypadku zaś rozszerzania żądania przez inicjatora procesu po zapoznaniu się z treścią opinii, należne są one od daty doręczenia przeciwnikowi procesowemu pisma rozszerzającego powództwo. Dopiero bowiem wówczas strona pozwana może się zapoznać i z opinią (poznając rzeczywistą wysokość szkody), i z ostatecznie sformułowanym żądaniem strony powodowej, a zatem zdecydować, czy dobrowolnie spełni świadczenie. W niniejszej sprawie doręczenie stronie pozwanej odpisu opinii biegłego nastąpiło w dniu 28 stycznia 2015 r., zaś rozszerzenie żądania procesowego co do odszkodowania za utratę wartości nieruchomości pismem z 15 września 2015 r., w tym samym dniu doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie sądowej. W konsekwencji Sąd przyjął, że roszczenie w części dochodzonej już w pozwie (80.000 zł) stało się wymagalne 29 stycznia 2015 r., a w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 2.100 zł od dnia 16 września 2015 r.

W pozostałym zakresie (tj. co do odsetek ustawowych liczonych od dat wcześniejszych) oraz co do żądania zasądzenia świadczenia w trybie solidarności czynnej wierzycieli, powództwo dotyczące zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalono, jako niezasadne.

Wyrok ten zaskarżyły obie strony, powodowie w części oddalającej powództwo o odsetki od kwoty 80.000 zł za okres od 28 lutego 2013 r. do dnia 28 stycznia 2015 r., a pozwany w części uwzględniającej powództwo.

Powodowie zarzucili naruszenie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odsetki od zasądzonej kwoty 80.000 zł należą się od dnia doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego, a nie od dnia wytoczenia powództwa. Wskazując na ten zarzut, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie odsetek od kwoty 80.000 zł od dnia 28 lutego 2013 r. do dnia zapłaty. Domagali się też zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z kolei pozwany zarzucił:

- naruszenie art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. a spadkiem wartości nieruchomości powodów,
- naruszenie art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegające na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przyjęta w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet gdy emisja hałasu miała miejsce przed wprowadzeniem o.o.u.,
- naruszenie art. 157 ust.1 w zw. z art. 157 ust. 3 w zw. z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 278 kpc poprzez błędne uznanie, że wycena wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez sąd nie stanowi operatu szacunkowego, a w konsekwencji, że nie jest możliwe poddanie jej pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego K. R.,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., 227 k.p.c. i 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważania zebranego materiału dowodowego i pominięcie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,
- naruszenie art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ustalenie błędnej daty naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie,
- naruszenie art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez uznanie, że opinia wydana przez biegłego K. R. spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego,
- naruszenie art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dopuszczenie jako dowodu opinii, która nie spełnia formy operatu szacunkowego,
- naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., 217 § 3 k.p.c. i art. 277 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, a także wniosku o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R.,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. i 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego o przeprowadzenie dowodów z przedłożonych przez niego opinii prywatnych.

W powołaniu na te zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku częściowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Każda ze stron, w odpowiedzi na apelację przeciwnika procesowego, wniosła o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie w całości, podczas gdy apelacja pozwanego okazała się w pełni bezzasadna.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Zarzuty pozwanego w niniejszej sprawie zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem pozwanego prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić 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, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego.

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 pozwanego 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 (...) Dyrektora 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 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 o.o.u. a szkodą powodów. Skoro przedmiotowa uchwała prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem o.o.u. 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 o.o.u. wokół lotniska P.-Ł. stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji tego lotniska w stosunku do innych lotnisk w kraju. 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 przyznanых 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.

Niesłusznie skarżący, wytykając brak wszechstronnego rozważania okoliczności sprawy, wskazuje na pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powodów, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły przecież 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 pozwanego. 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. Z tego względu nie są trafne twierdzenia pozwanego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Z powyższych względów niezasadny jest wniosek o przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia wskazanego przez pozwanego zagadnienia prawnego, a mianowicie: „czy istniejący przed wprowadzeniem o.o.u. dla lotniska Ł. hałas związany z jej eksploatacją, którego emisja, na skutek wprowadzenia o.o.u. została ograniczona i uregulowana, powinien być brany pod uwagę, jako przyczyna ewentualnego spadku wartości nieruchomości przy

ustalaniu wysokości ewentualnego odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.” Już samo sformułowanie powyższego pytania jest nieprawidłowe. Dotyczy ono emisji hałasu istniejącego przed wprowadzeniem o.o.u., nie odnosi się natomiast do dopuszczalnego poziomu hałasu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto, kwestia uwzględnienia powyższej okoliczności, jako przyczyny spadku wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie stanowi zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w orzecznictwie i niewątpliwie może być rozstrzygnięta bez potrzeby skierowania pytania do Sądu Najwyższego.

Bezasadny jest też zarzut przerzucenia przez Sąd obowiązku wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie oraz dokonywania ustaleń faktycznych na biegłego. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia faktu, czy w związku z wprowadzeniem strefy o.u.u. dla lotniska P. - Ł. doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, a nie wskutek jakichkolwiek zjawisk zaistniałych już po wprowadzeniu tej strefy. Sąd Okręgowy po sporządzeniu opinii przez biegłego samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem o.u.u dla lotniska P. - Ł. a spadkiem wartości nieruchomości na tym terenie, przeprowadzając szeroko umotywowany wywód prawny.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego odnoszące się do zakresu postępowania dowodowego oraz przeprowadzonej oceny dowodów.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego K. R. za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w piśmie z dnia 28 kwietnia 2015 r.(k. 405 i nast.) i 21 września 2015 r. (k. 536) oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 9 czerwca 2015 r. Przedstawioną w tym przedmiocie, w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku procesu nie podważyły wniosków opinii co do przyjętego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę tego dowodu.

O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc również wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, by każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy oddalił lub pominął wnioski o przeprowadzenie dowodów z dokumentów prywatnych w postaci opracowania i pisma dr K. S., opinii dr A. F. oraz opinii dr hab. I. F. i dr J. W. należy na ich nieprzydatność dla podważenia opinii biegłego K. R.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych i metodologicznych, jednak, dotyczyło to części opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Poza tym biegły K. R. odnosząc się do treści przedłożonych ekspertyz szczegółowo wyjaśnił z jakich przyczyn nie podważają one wywodów i wniosków sporządzonej przez niego opinii.

Za prawidłowe uznać należy oddalenie również wniosku pozwanego o skierowanie wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) w W. w celu oceny prawidłowości opinii biegłego K. R.. Powoływany jako podstawa tego wniosku art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 u.g.n., operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Nie można więc stawiać znaku równości między opinią biegłego R. a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw do zastosowania art. 157 ust.3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków, jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego bez wydania postanowienia o dopuszczeniu dowodów z dokumentów Sąd uznał za chybiony o tyle, że procedowanie nie odpowiadające wymogom przytoczonego przepisu, nie miało ujemnych konsekwencji dla stron. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku jasno wynika na jakich dowodach oparł się Sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny sprawy. Również w apelacji pozwany nie podnosi, aby miał wątpliwości co do zakresu materiału dowodowego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ostatecznie zatem uznać należało, że zaskarżony wyrok częściowy – w zakresie rozstrzygnięcia co do meritum – odpowiadał prawu.

Zarówno powodowie, jak i pozwany zakwestionowali rozstrzygnięcie co do zasądzonych odsetek, domagając się zasądzenia ich od innej daty. Powodowie kwestionując oddalenie powództwa o odsetki za okres od 28 lutego 2013 r. do dnia 28 stycznia 2015 r. od kwoty 80.000 zł, domagają się ich zasądzenia od dnia wytoczenia powództwa, pozwany wnioskuje zaś o zasądzenie odsetek od całej zasądzonej kwoty od daty wyrokowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., podzielić należało stanowisko powodów, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową, już od daty wytoczenia powództwa. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Ponieważ powodowie, w realiach sprawy, domagali się odsetek od kwoty 80.000 zł nie od daty wezwania do zapłaty, ale od wytoczenia powództwa, istotne zatem było, czy już w tym czasie pozwany był zobligowany do świadczenia z tytułu odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości, jak ostatecznie przyjęto to w zaskarżonym wyroku. Istotna jest zatem kwestia, czy w jego majątku już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości.

Uwzględnić zatem należało, że między datą wytoczenia powództwa a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości powodów upłynął niedługi okres czasu. Poza tym, jak wskazał biegły, od 2009 r. daje się zaobserwować na rynku nieruchomości gruntowych wyraźną nadwyżkę podaży nad popytem, czego następstwem jest zauważalna obniżka cen transakcyjnych domów jednorodzinnych, która utrzymywała się do daty wydania opinii. Trend zmiany cen domów jednorodzinnych na terenie obrębów sąsiednich z P. w okresie od stycznia 2013 r. kształtuje się przy tym na poziomie 0,3 % miesięcznie. Takim trendem czasowym (minus 0,3 % miesięcznie) posługiwał się zatem biegły, dokonując aktualizacji cen transakcyjnych na dzień sporządzania opinii. Jeśli zatem utrata wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalona została jako wartość nieruchomości (według tak skorygowanych

cen na dzień sporządzania opinii), pomnożona przez współczynnik 13 % (współczynnik utraty wartości nieruchomości położonej dla nieruchomości położonej w P. w strefie wewnętrznej o.o.u.), to przyjąć trzeba, że w dacie wniesienia pozwu wartość szkody była nawet wyższa niż na dzień orzekania. Uzasadnione było zatem zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem pozwu.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że początkową datę biegu odsetek ustawowych od kwoty 80.000 zł określił na dzień 28 lutego 2013 r.

Bezzasadną w całości apelację pozwanego z mocy art. 385 kpc oddalono.

SSA Ryszard Małecki SSA Marek Górecki SSA Małgorzata Kaźmierczak