

Sygn. akt *I ACa 1421/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak

Sędziowie: SSA Mariola Głowacka

SSA Małgorzata Gulczyńska /spr./

Protokolant: st. sekr. sąd. (...)

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2018 r. w(...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **F. K. i E. K.**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 4 października 2017 r. sygn. akt (...)

oddala apelację.

Mariola Głowacka Małgorzata Kaźmierczak Małgorzata Gulczyńska

Sygn. akt I ACa 1421/17

UZASADNIENIE

Powodowie F. K. i E. K., w pozwie z 18 lutego 2014 r. wnieśli o zasądzenie od (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. na rzecz F. K. 22.500, a na rzecz E. K. 7.500 zł – z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty i kosztami procesu.

Pismem z 23 marca 2016 r. powodowie rozszerzyli powództwo, wnosząc o zasądzenie na rzecz F. K. kwoty 74.080,50 zł z ustawowymi odsetkami od 22.500 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a od 51.580,50 zł od 19 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz na rzecz E. K. kwoty 24.693,50 zł z ustawowymi odsetkami od 7.500 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a od 17.193,50 zł od 19 października 2015 r. do dnia zapłaty.

Pismem procesowym z 18 maja 2016 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo co do odsetek ustawowych, żądając zasądzenia ich na rzecz F. K. od kwoty 74.080,50 zł, a na rzecz E. K. od kwoty 24.693,50 zł od dnia 6 listopada 2013 r. do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, również w zakresie rozszerzonym, zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z 4 października 2017 r. Sąd Okręgowy:

1. zasądził od pozwanego na rzecz F. K. 66.580,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
2. zasądził od pozwanego na rzecz E. K. 22.193,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
3. w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania oddalił.

W uzasadnieniu wyroku podano następujące ustalenia i rozważania.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931-1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował 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. 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.

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P.-Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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. 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.

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

Powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy ulicy (...) oraz właścicielami posadowionego na niej budynku, w udziałach odpowiednio $\frac{3}{4}$ i $\frac{1}{4}$.

Zgodnie z załącznikiem 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...)nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem, użytkowym, niepodpiwniczony.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.- działka nr (...) - Osiedle (...) – część A. Zgodnie z planem wprowadzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 r. przedmiotowy teren położony w P. przy ulicy (...), działka (...), oznaczony jest jako (...) tereny zabudowy mieszkaniowej.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr(...)

Bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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 m.in. z hałasem lotniczym. W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 55 dB, a w nocy 45 dB.

Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem, czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza przeprowadzona przez biegłego sądowego R. D. (1) w sporządzonej przez niego opinii. W związku z tym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi szkodę majątkową właścicieli tych nieruchomości. Biegły za datę powstania szkody przyjął 28 lutego 2012 r., czyli dzień wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 88.774 zł.

Pismem z 25 września 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty m.in. odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 90.000 zł. Pozwany odebrał pismo 29 października 2013 r.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były przepisy art. 129 ust. 1 i 2, art. 135-136 ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz art. 140 k.c.

Sąd wskazał, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstanie szkody, związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu I instancji wszystkie przesłanki zostały spełnione.

Sąd Okręgowy podkreślił, że samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. koniecznością znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Skutkiem wejścia uchwały w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym przy braku uchwały właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska.

Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody Sąd Okręgowy stwierdził, wykorzystując wnioski płynące z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D. (1), że w wyniku ustanowienia (...) lotniska P.-Ł. spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 88.774 zł. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu na ich nieruchomości w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to powodowało spadek wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było zdaniem Sądu prowadzenie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Odwołując się do opinii biegłego R. D. (1) Sąd Okręgowy stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem (...) a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Sąd uznał, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie pozostawały rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Podkreślił, że działania te nie doprowadziły dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwe było zlikwidowanie (...) utworzonego dla lotniska P.-Ł..

W kontekście opinii biegłego zdyskwalifikował zarzut pozwanego, że bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to 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.

O odsetkach ustawowych od zasądanego świadczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Zaznaczył, że powodowie w przedsądowym wezwaniu do zapłaty domagali się kwoty 90.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczenia prawa własności wywołanych utworzeniem (...) dla L. P.-Ł. w P., w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie zostało doręczone pozwanej 29 października 2013 r., zatem termin płatności minął 5 listopada 2013 r. Sąd I instancji wskazał, że do wezwania powodowie nie dołączyli dokumentów (np. opinii prywatnych), z których wynikałyby kwoty dochodzone żądaniem pozwu. Zatem żądane wówczas kwoty nie były w żaden sposób uprawdopodobnione, a ustalenie wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nastąpiło dopiero w toku postępowania dowodowego w opinii sporządzonej przez

biegłego sądowego. Odpis opinii został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 23 lutego 2016 r. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie brak jest jednoznacznych przesłanek pozwalających na przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości od momentu wezwania pozwanego do zapłaty do momentu sporządzenia opinii pozostawał na stałym poziomie. Wobec powyższego Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia w stosunku do powodów z chwilą ustalenia wysokości szkody przez biegłego R. D. (1).

Wyrok zaskarżył pozwany w części zasądzającej, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego i następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)”, sporządzonego przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w (...), rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach, zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od 15 lipca 2014 r. (data zlecenia biegłemu pierwszej opinii w sprawach przeciwko pozwanemu) do 9 marca 2016 r., zeznania biegłego oraz innych rzeczoznawców majątkowych świadczą o tym, że biegły nie sporządzał opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu innymi rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie zostali dopuszczeni jako biegli do niniejszej sprawy;

2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za pisemną opinię biegłego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)” sporządzony przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji, gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, bowiem biegły nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości;

3) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania ustaleń faktycznych i wykładni prawa w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości oraz na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

4) **art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i w konsekwencji nieuwzględnienie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z decyzji (...), Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W. i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego;**

5) **art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...), dalej jako (...)** w zw. z art. 227 k.p.c. **poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych;**

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona;

2) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu (...), w sytuacji gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem (...) i następczej wyceny nieruchomości strony powodowej na dzień przed wprowadzeniem (...);

3) art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dniu doręczenia opinii biegłego, w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W każdym przypadku wniósł o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o zmianę postanowienia dowodowego Sądu I instancji z 20 września 2017 r. o przeprowadzeniu dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku, a także przeprowadzenie dowodu z weryfikacji w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n. opinii biegłego przez wskazaną organizację zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych poprzez dopuszczenie tego wniosku.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie, zasądzenie kosztów procesu za II instancję i pominięcie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji, albowiem strona pozwana mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Uznając apelację za niezasadną Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je za własne.

Nie ma racji apelujący zarzucając, że opinia biegłego sądowego nie ma przymiotu opinii, gdyż biegły przy jej sporządzaniu korzystał z pomocy innych osób. Sam fakt korzystania przy sporządzaniu opinii z pomocy innych osób – pracowników biurowych, czy nawet rzeczoznawców majątkowych, z którymi biegły współpracuje – nie odbiera jej przymiotu opinii, skoro biegły sądowy bierze na siebie odpowiedzialność za jej treść, podpisując się pod opinią i podtrzymując jej wnioski w toku ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku. Rację ma oczywiście skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Rzecz jednak w tym, że w rozpatrywanej sprawie biegły nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011 r. (...) (...) P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „(...) (...)”.

Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D. (1).

Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych, a swoje stanowisko należycie umotywował. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej z 6 czerwca 2016 r. oraz w trakcie ustnych wyjaśnień składanych na rozprawie w dniu 20 września 2017 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w której nie odniesiono się do obszernych wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej. Należy bowiem uwzględnić treść przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że w tym stosunkowo krótkim terminie szkoda zostanie wyrównana.

Biegły R. D. (1) uwzględnił także fakt istnienia lotniska przy doborze nieruchomości przyjętych do porównania. W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metoda jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Nie można, jak to uczynił apelujący, na podstawie dowolnie wybranego fragmentu wyprowadzać wniosków mających wskazywać na wewnętrzną sprzeczność opinii, skoro opinia – wobec zastosowanego przez biegłego modelu i metody regresji wielorakiej – podlega ocenie całościowej, co zresztą dostrzega sam apelujący.

Trzeba podkreślić, co wiadomo zarówno Sądowi Apelacyjnemu, jak i pozwanemu, z racji prowadzenia wielu podobnych spraw, że biegły (...) nie jest odosobniony w swych ocenach. Także biegli J. W. i K. R., wypowiadający się w innych sprawach, wskazują na spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego spadek wartości w granicach kilkunastu procent przystaje do zasad logiki i doświadczenia życiowego. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania było nagłaśniane w lokalnych mediach i potencjalni nabywcy mogli swobodnie uzyskać informacje o rozwoju lotniska, spodziewanych obciążeniach oraz konieczności akceptowania ponadnormatywnego hałasu. W ślad za tym niewątpliwie idą oczekiwania co do obniżenia ceny nieruchomości.

Nie były trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w szczególności decyzji (...) (...) 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 element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P.-Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 i 3

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...)) w zw. z 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 prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz z pismem kwestionującym opinię biegłego. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy dowody z dokumentów prywatnych nie mogły podważyć wniosków z opinii biegłego R. D.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych, jednak dotyczyło to wyłącznie fragmentu 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. Opracowania te nie stanowią bowiem kontropinii w odniesieniu do określenia utraty wartości nieruchomości powodów.

Nie ma także racji apelujący zarzucając naruszenie art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Przepisy te dopuszczają ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ust. 1 (...) operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 4 pkt 6a (...) przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powodów było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można więc stawiać znaku równości między opinią biegłego (...), 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 prawnych 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 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.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 (...). 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 (...). Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 (...) i art. 361 § 1 i 2 k.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 (...) r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 (...). 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 (...) (...). 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.s. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania

ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jest oczywisty.

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 (...) 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 27 czerwca 2012 r., (...), niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, (...))

Z art. 129 ust. 2 (...) wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., która powoduje między innymi zmniejszenie aktywów jej właściciela. 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.

W myśl art. 129 ust. 2 (...), właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

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.

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 (np. hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 (...), jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż jej właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest przy tym uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 (...)

Nieuzasadniony w okolicznościach rozpoznawanej sprawy okazał się również zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. Pismo powodów z 25 września 2013 r. stanowiło wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 455 k.c., skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowanego po upływie określonego w nim terminu. Pozwany miał możliwość dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonego mu w wezwaniu do zapłaty roszczenia. Spadek wartości nieruchomości powodów nastąpił już w momencie wezwania

do zapłaty, co potwierdziła opinia biegłego w oparciu o którą nastąpiła weryfikacja już wymagalnego roszczenia. Przypomnieć również trzeba, że biegły uwzględnił w swej opinii transakcje najbardziej aktualne jakie udostępniono mu w organie prowadzącym rejestr cen i wartości, a wartości te zostały przez biegłego skorygowane współczynnikiem wynikającym z upływu czasu (minus 0,4 średniomiesięcznie). Sąd I instancji zasadnie przyjął zatem, że datą od której należą się powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie jest dzień następujący po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego (23 lutego 2016 r.), jako, że od tego czasu pozwany mógł zapoznać się ze szczegółowymi, udokumentowanymi oraz najbardziej aktualnymi wyliczeniami. Kwestia wymagalności roszczenia o wyrównanie szkód spowodowanych wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była także przedmiotem szczegółowej analizy Sądu Najwyższego w sprawie (...) (wyrok z 8 listopada 2016 r., (...)). Sąd Apelacyjny argumentację Sądu Najwyższego w pełni podziela.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Wobec zaskarżenia wyroku częściowego orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawiono orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie (art. 108 § 1 k.p.c.).

Mariola Głowacka Małgorzata Kaźmierczak Małgorzata Gulczyńska

--	--	--