

Sygn. akt *I ACa 1276/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

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

Sędziowie: **SSA Małgorzata Gulczyńska**

SSA Piotr Górecki

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B. i H. B.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 lipca 2015 r. sygn. akt I C 3024/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Piotr Górecki Mariola Głowacka Małgorzata Gulczyńska

Sygn. akt I ACa 1276/15

UZASADNIENIE

Powodowie A. B. i H. B. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości oraz zasądzenia kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w odpowiedzi na pozew z dnia 12 listopada 2014r. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2015r. rozszerzyli powództwo o kwotę 52.800 zł i wnieśli o zasądzenie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwoty 128.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 13 lipca 2015r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 128.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty oraz kwotę 10.822,17 zł tytułem kosztów procesu i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Poznaniu kwotę 2.640 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lotnisko P. Ł. powstało w 1913r. jako pruskie lotnisko wojskowe 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 składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port 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 (...), której udziałowcy podpisali porozumienie w sprawie utworzenia Spółki (...), która powstała w dniu 11 lipca 1997r. 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.. 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 13.223 operacji lotniczych. W 2008r. natomiast 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 28 lutego 2011r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W dniu 30 stycznia 2012r. 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 (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55\text{dB}$ pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45\text{ dB}$ pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50\text{ dB}$ pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40\text{ dB}$ 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 $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ 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. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie A. B. i H. B. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni $961 \text{ m}^{(2)}$ zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami nr 2b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) (...) nieruchomości 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 jednorodzinny, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym. Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren na którym położona jest nieruchomość powodów znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) (...). Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane m.in. z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Wartość nieruchomości powodów według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012r.), a cen obecnych, spadła o 128.800 zł. Pismem z dnia 12 grudnia 2013r. powodowie wezwali pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody powstałej w związku z obniżeniem wartości ich nieruchomości. W piśmie z dnia 29 stycznia 2014r. stanowiącym odpowiedź na wezwanie powodów, pozwany poinformował, że przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną zabudowy mieszkaniowej w ramach procedury concyliacyjnej. Pismem z dnia 31 stycznia 2014r. powodowie po raz drugi wezwali pozwanego do zapłaty wskazując przy tym, że tytułem spadku wartości nieruchomości domagają się kwoty 400.000 zł. Jednocześnie powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i J. wniosek o

zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. W piśmie z dnia 6 marca 2014r. pozwany odpowiedział, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody.

Sąd pierwszej instancji stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalił na podstawie dokumentów i pisemnej opinii biegłego uzupełnionej zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015r. Sąd dał wiarę powoływanym przez strony dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego R. D. w zakresie w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015r. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Biegły sporządzał opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego zgłosił pozwany w piśmie z dnia 30 kwietnia 2015r. Odpowiadając na te wątpliwości biegły w pierwszej kolejności wyjaśnił, że celowo pominął położenie przedmiotowej nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska w K., gdyż nie ma to wpływu na wartość nieruchomości. Wynika to w pierwszej kolejności z faktu, że okoliczność ta nie ma znaczenia dla uczestników rynku, a w szczególności dla osób zawodowo zajmujących się obrotem nieruchomościami. Ponadto ewentualny spadek wartości z tym związany został skonsumowany przez rynek – spadki występujące na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska w K. występowały kilka lat temu i obecnie są całkowicie niezauważalne. Odnosząc się do dostrzeżonych przez pozwanego różnic w zmianie cen w czasie i zasadności przyjętej metody (a nie np. metody statystycznej) biegły wskazał, że określając wartość nieruchomości oparł się na podejściu porównawczym, a to dzięki znalezieniu na rynku szeregu transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Stosowanie tego podejścia, jak zaznaczył biegły, jest najbardziej pożądane przez ustawodawcę. Dopiero jeśli jest ono niemożliwe należy stosować podejście dochodowe, a gdyby i to zawiodło – podejście statystyczne, które nota bene ustawodawca przewidział dla wycen masowych np. katastrów. Dostrzeżone przez pozwanego różnice cen wynikają natomiast z faktu, że materiałem wyjściowym dla obu wyliczeń były dwie różne próbki badawcze, stąd i odmienne trendy utraty wartości. Spadek na poziomie -0,6% dotyczył bowiem nieruchomości położonych w różnych, czasem odległych od siebie dzielnicach, zaś spadek -0,4% tylko nieruchomości położonych w P. i najbliższej okolicy.

Sąd pierwszej instancji uznał, że sposób przygotowania opinii odpowiada prawu w szczególności jest zgodny z 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). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i - zdaniem Sądu - nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. W ocenie Sądu o nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego w szczególności sporządzonych przez dr K. S.. Wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematycznego spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego dokumentach nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego zwłaszcza, że wydając opinię biegły sądowy dysponował 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 kraju i na świecie. Ustosunkowując się do zarzutu niekonsekwencji w przyjętym katalogu cech rynkowych nieruchomości biegły powtórzył, że część analityczna opinii, opisana w punkcie 9, mająca na celu określenie wartości rynkowej, została przeprowadzona w podejściu porównawczym po uprzednim zdefiniowaniu rynku równoległego i dla tak zebranej próbki zostały określone cechy różnicujące wskazane na stronie 23 opinii. Zupełnie innych transakcji

użyto natomiast w drugiej części opinii, dotyczącej współczynnika spadku wartości nieruchomości, stąd i przyjęte cechy muszą być inne. Biegły wyjaśnił również, że działanie lotniska wcześniej, przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz ilość operacji nie miały dla opinii żadnego znaczenia. Wyliczony współczynnik spadku wartości nieruchomości wynika jedynie z samego faktu wprowadzenia strefy i dopiero to, a nie występujący hałas, wywołało reakcję rynku. Na marginesie biegły zauważył, że niewłaściwe jest opieranie się na rynku lokalnym, a więc ograniczenie się jedynie do transakcji dotyczących nieruchomości sąsiednich, gdyż są one obciążone takim samym współczynnikiem utraty wartości, jaki pragnie się wyodrębnić. W związku z tym należy wyodrębnić rynek równoległy poza obszarem ograniczonego użytkowania, ale jednocześnie dotknięty oddziaływaniem lotniska m.in. hałasem. Pozwany zarzucił także biegłemu, że opinię oparł na analizie niedostatecznej ilości transakcji podobnych, przez co dokonana wycena jest nieprawidłowa. Biegły wyjaśnił, że nie dokonywał żadnej selekcji, w celu zbudowania równania regresji wziął do analizy wszystkie transakcje jakie miały miejsce na badanym obszarze, a ich liczba była dostatecznie duża – wynosiła 96. Biegły wyjaśnił przy tym, że taką ilość transakcji uzyskał z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w P., przy czym z czasem ich liczba może się zwiększyć, wobec czego specjaliści, którzy później wydawali swoje opinie, mają szerszy materiał badawczy. Nadto wątpliwości pozwanego dotyczyły tego dlaczego biegły nie policzył średnich arytmetycznych dla stanu budynku, powierzchni użytkowej oraz powierzchni działki dla każdej kombinacji lokalizacji i położenia w obszarze ograniczonego użytkowania i właśnie tych wartości nie przedstawił do oszacowania modelu. Biegły wyjaśnił, że nie ma potrzeby dodatkowego segmentowania rynku, gdyż nie doprowadziłoby to do innego wyniku - zbiór badanych nieruchomości pozostałby bez zmian, wobec czego i średnia odpowiadałaby przyjętym już wartościom. Proponowany przez pozwanego sposób postępowania znacząco skomplikowałby jedynie wyliczenia i samą opinię. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że 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. Wszelkie wątpliwości strony pozwanej zostały natomiast szczegółowo i przekonująco wyjaśnione. Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji oddalił również wniosek pozwanego o przesłuchanie M. D. i B. G.. Okoliczności na jakie osoby te miałyby być przesłuchane nie miały wpływu na określenie wysokości szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. W ocenie Sądu dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wystarczającym było oparcie się na dowodach w oparciu o które Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie.

Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy Prawo 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. W myśl ust. 2 powołanego przepisu ustawy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c. (jak podał - wyłącznie z ostrożności). Stosownie do art. 435 § 1 k.c. prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. Art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc 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 (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009r. II CSK 546/08; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. III CZP 128/09 i z dnia 9 kwietnia 2010r. III CZP 17/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010r. VI ACa 1156/10). Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Sąd pierwszej instancji za bezsporne uznał, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę (...) 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 nieruchomość powodów została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej. Zgodnie z 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. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego pierwszy raz pismem z dnia 12 grudnia 2013r. na które pozwany odpowiedział pismem datowanym na 29 stycznia 2014r. Najpóźniej w tym dniu pozwany otrzymał zatem pismo powodów, wobec czego Sąd uznał, że powodowie zgłosili swoje roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstanie szkody i związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, a powstaniem szkody. Sąd uznał, że wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione. Samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z niej, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień

właścicielskich wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomości objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w tym obszarze przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd uznał więc, że w przypadku nieruchomości powodów doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w zaistniałej sytuacji zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, 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. W tej sytuacji 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 stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 128.800 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. 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 w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji opierając się na opinii biegłego uznał 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) wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo

usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. 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 pierwszej instancji uznał, że tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. W konsekwencji Sąd zasądził na rzecz powodów tytułem odszkodowania kwotę 128.800 zł.

Zdaniem Sądu bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli 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 przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego 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 nieruchomości powodów 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 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. 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. Sąd mając na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznał rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Sąd podkreślił przy tym, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł.. W ocenie Sądu w świetle opinii biegłego sądowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego, że bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności nieruchomości, a przez to ceny nieruchomości mogą ulec zwiększeniu. Zdaniem Sądu takie twierdzenie 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 od zasądzonej należności głównej orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Powodowie

domagali się zasądzenia odsetek od dnia 26 lutego 2014r. i tak sformułowane żądanie pozostawało w zgodzie z przyjętą linią orzecznictwa. W powyższej bowiem dacie pozwany otrzymał odpis wniosku powodów o zeważwanie do próby ugodowej (co wprost wynika z udzielonej przez niego odpowiedzi). Najpóźniej w tej też dacie pozwany znał zatem wysokość roszczenia powodów, a wobec odmowy jego uznania, Sąd uznał, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. 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 ustalonych 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. I ACa 932/12 i z 28 maja 2013r. I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od wskazanej powyżej daty nie powoduje zatarcia funkcji tychże odsetek, które mają również charakter odszkodowawczy. Gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania, byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. 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 słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenie z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska P. – K..

Sąd pierwszej instancji o kosztach postępowania orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Mając na uwadze wynik procesu pozwanego uznał za przegrywającego i obciążył całością kosztów postępowania. W związku z tym zasądzono od niego na rzecz powodów kwotę 10.822,17 zł na którą składają się poniesione przez nich: opłata od pozwu – 3.800 zł, wydatki związane z wydaniem opinii przez biegłego – 3.405,17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – 3.617 zł. W toku postępowania powodowie rozszerzyli powództwo z kwoty 76.000 zł do 128.800 zł, nie uiszczając jednak uzupełniającej opłaty od pozwu w wysokości 2.640 zł. Wobec tego w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1025 ze zm.) kosztami tymi obciążono pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości. Pozwana zarzuciła:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania,
- 2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,
- 3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W. i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok.

Strona pozwana nadto zgłosiła zarzuty ewentualne zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie doręczenia zawiadania do próby ugodowej w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego w ramach którego sporządzona została opinia biegłego,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że opinia biegłego R. D. spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego tj. przy stosowaniu podejścia porównawczego biegły posłużył się cenami transakcyjnymi nieruchomości podobnych w sytuacji, gdy ceny transakcyjne dotyczyły nieruchomości niepodobnych,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 133 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z 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 ich niezastosowanie i uznanie, że opinia biegłego R. D. stanowi operat szacunkowy,

4) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

5) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z

- opinii prywatnej dr K. S. z dnia 29 września 2014r. na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,

- opinii prywatnej dr K. S. pt. „ Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) ograniczonego (...)” na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,

- załączników nr 3 i 4 do opinii (...) obejmujących listę transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na okoliczność ustalenia pełnej listy transakcji nieruchomościami przedmiotowego segmentu w obszarze ograniczonego użytkowania w okresie od 28 lutego 2012r. (data wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania) do 16 lipca 2014r. (koniec zakresu czasowego analizy biegłego),

- badań dr H. oraz przykładowej aktualizacji opinii K. R. na okoliczność konieczności umniejszenia wyceny nieruchomości poprzez zastosowanie współczynnika korekcyjnego na poziomie 11% z uwagi na fakt niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania,

6) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie osobowych wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków M. D. i B. G.,

7) naruszenie przepisu postępowania tj. art. 236 k.p.c. poprzez wydanie na rozprawie w dniu 3 lipca 2015r. postanowienia dowodowego o dopuszczeniu dowodów z dokumentów, które nie zawierało podstawowych i wymaganych ustawą elementów postanowienia dowodowego tj. nie określało faktów podlegających stwierdzeniu w wyniku przeprowadzenia poszczególnych dowodów z dokumentów ani nie zawierało oznaczenia środka dowodowego.

Pozwana podnosząc powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie pozwana wniosła o:

- zmianę, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 3 lipca 2015r. o oddaleniu wniosku dowodowego z kolejnej opinii biegłego poprzez dopuszczenie tego dowodu,
- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Pozwana dodatkowo w trybie art. 381 k.p.c. wniosła o:

- przeprowadzenie dowodu z „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzona przez prof. dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. na okoliczność błędów metodologicznych opinii biegłego, zasadności skierowania opinii do oceny Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...),
- wystąpienie do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia przez biegłego R. D. pisemnej opinii z dnia 6 kwietnia 2015r.

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 29 lipca 2015r. stanowiącym odpowiedź na apelację wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Skarżąca w apelacji podniosła zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i zarzuty naruszenia prawa procesowego. Wobec okoliczności, że prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie w oparciu o prawidłowe ustalenie stanu faktycznego w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów o charakterze procesowym, jednocześnie mając na uwadze, że ewentualne uchybienia w tym zakresie pozostają dla postępowania odwoławczego o tyle istotne, o ile miały one wpływ na wydane rozstrzygnięcie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Przed przystąpieniem do oceny zasadności zarzutów przytoczonych w apelacji wskazać należy, że Sąd Apelacyjny postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 kwietnia 2016r. oddalił wnioski dowodowe pozwanej zgłoszone w apelacji tj. wniosek o zmianę, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 3 lipca 2015r. o oddaleniu wniosku dowodowego z kolejnej opinii biegłego oraz o skierowanie, sporządzonej w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, opinii biegłego sądowego R. D., do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w celu oceny jej prawidłowości. Pełnomocnik procesowy pozwanej obecny na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 kwietnia 2016r. w trybie art. 162 k.p.c. nie zgłosił zastrzeżenia do wydanego przez Sąd Apelacyjny w/w postanowienia, nie zwrócił uwagi Sądu na uchybienie przepisom postępowania i nie wniósł o wpisanie zastrzeżenia do protokołu.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do przeprowadzenia, w toku postępowania apelacyjnego, dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2014r. IV CSK 219/13 (LEX nr 1460980) wskazał, że w sytuacji, gdy według oceny sądu opinia biegłego opiera się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, jest niespójna bądź zawiera błędy logiczne, względnie

zawiera niepoddające się ocenie wnioski, co prowadzi do konkluzji, że opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego. Pozwany w apelacji nie przytoczył takich zarzutów pod adresem opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. D.. 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 ocenił opinią sporządzoną przez biegłego R. D., którą to ocenę Sąd Apelacyjny aprobuje i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwaną. 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 pozwaną w apelacji zarzuty okazały się niewystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego R. D.. W konsekwencji zarzut ewentualny naruszenie przepisów postępowania tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Jak chodzi o drugi ze zgłoszonych w apelacji wniosków to powołany jako jego podstawa art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774 ze zm. zwanej dalej „u.g.n.”) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego. Nie przewiduje on oceny prawidłowości opinii biegłego, nawet jeżeli w tej opinii znajdują się elementy takiego operatu. Z art. 156 u.g.n. wynika, że operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. W art. 4 pkt 6 a u.g.n. wskazano, że przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określenie 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 utożsamiać opinii biegłego sądowego R. D. z operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowe może być sprawdzenie jego prawidłowości poprzez 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 sądowego przysługuje wyłącznie Sądowi. Nie może on w tym zakresie wyręczać się innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy w tym opinię biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013r. VACa 10/13, LEX nr 1321920). W razie wątpliwości co do prawidłowości obranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi, jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź też przeprowadzenie opinii uzupełniającej. Pełnomocnik powodów na rozprawie apelacyjnej stwierdził, że w innej sprawie ale toczącej się przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. Sąd Okręgowy w Poznaniu zwrócił się do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w celu oceny prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego sądowego na zlecenie Sądu w toku postępowania. Komisja Arbitrażowa odmówiła dokonania takiej oceny.

Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do przeprowadzenia dowodu z „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. na okoliczność błędów metodologicznych opinii biegłego, zasadności skierowania opinii do oceny Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Podkreślić należy, że wymieniona opinia została załączona do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem (vide: k. 459-481 akt), nadto nie została podpisana

przez osoby, które miały ją sporządzić tj. przez I. F. oraz J. K., a dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008r. III CSK 299/07 LEX nr 393875). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2007r. II CSK 401/06 (LEX nr 453727) wskazał, że niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem, jeżeli zaś pismo nie może być uznane za dokument, nie może być ono też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 k.p.c. Przedmiotowa okoliczność jednoznacznie wyłączała więc możliwość nadania w/w materiałom waloru dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c. Załączniki 3 i 4 (vide: k. 207-217 akt) nie są podpisane, nie jest więc wiadomym przez kogo i w jakiej dacie zostały sporządzone, nadto z ich treści nie wynika do jakiego dokumentu stanowią załączniki. Z pisma procesowego pozwanej z dnia 30 kwietnia 2015r. wynika, że załączniki nr 3 i 4 są do opinii Centrum (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (vide: k. 81 akt) przy czym do akt niniejszej sprawy nie została złożona opinia sporządzona przez Centrum (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Sądowi z urzędu wiadomym jest, że pozwana w innych sprawach kwestionuje opinie sporządzone na zlecenie Sądu przez biegłego sądowego K. R. (2) na okoliczność spadku wartości nieruchomości (np. w sprawie IC 1181/13 Sądu Okręgowego w Poznaniu sygn. akt IACa 686/15 Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, w sprawie XII C 2093/13 Sądu Okręgowego w Poznaniu sygn. akt IACa 390/15 Sądu Apelacyjnego w Poznaniu). Stąd brak jest podstaw do zastosowania w realiach niniejszej sprawy wyliczeń dokonanych przez K. R. (2) w sytuacji, gdy pozwana się z nimi nie zgadza. Podkreślić przy tym należy, że nie jest wiadomym, gdyż do akt sprawy załączono wyłącznie jedną stronę opinii sporządzonej przez K. R. (2) w jakiej sprawie i w jakiej dacie opinia ta została wydana, w oparciu o tą jedną stronę nie jest możliwe zweryfikowanie czy biegły podtrzymał swoją opinię i z jakich przyczyn to nastąpiło. Pozwana nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań B. H. na okoliczność badań, nie jest wiadomym na jaką konkretnie okoliczność pozwana załączyła do akt sprawy opracowanie napisane przez B. H. (vide: k. 218-225 akt) i co, w świetle zarzutów apelacji, ma z niego wynikać. Konsekwencją powyższego jest uznanie, że w/w materiały nie mogły stanowić materiał dowodowy w oparciu o który należałoby czynić ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie w szczególności dokonywać oceny opinii sporządzonej na zlecenie Sądu przez biegłego sądowego R. D.. Zarzuty więc naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. nie były trafne.

Pozwana w uzasadnieniu do odpowiedzi na pozew wniosła o przesłuchanie w charakterze świadka M. D. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru, sposobu oddziaływania hałasu na nieruchomość powodów (vide: k. 93 akt), zaś B. G. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko przewidzianych w decyzji z dnia 28 lutego 2011r. oraz wprowadzenia innych działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, a nie przewidzianych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (vide: k. 94 akt). Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015r. oddalił wnioski pozwanej o przesłuchanie świadka M. D. i B. G. (vide: k. 284 akt). Zdaniem Sądu Apelacyjnego część faktów na które miał zeznawać M. D. były bezsporne tj. sposób wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania i założenia dotyczące rozwoju lotniska przyjęte przy tworzeniu obszaru. Nadto fakty te wynikały z dokumentów złożonych do akt sprawy. M. D. nie jest akustykiem, stąd nie mógł on zeznawać na okoliczność sposobu oddziaływania hałasu na nieruchomość powodów. Z kolei jak chodzi o B. G. to brak było podstaw do słuchania go na fakty podane w tezie dowodowej w sytuacji, gdy pozwana w uzasadnieniu do odpowiedzi na pozew przedstawiła jakie działania podejmowała i podejmuje mające na celu ograniczenie hałasu (vide: np. k. 93 akt). Twierdzenia te nie były zaprzeczone przez powodów. Fakty więc na które miałyby być słuchane w charakterze świadka B. G. wynikały z twierdzeń pozwanej.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy treści art. 278 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącej sporządzona przez biegłego sądowego R. D. opinia pisemna w swej treści nie wykraczała poza granice przewidziane dla przedmiotowego środka dowodowego. Środkiem właściwym do ustalenia czy wartość nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania była wyłącznie opinia biegłego, ustalenie więc, że na skutek hałasu oddziałującego na nieruchomość powodów wartość nieruchomości spadła traktować należy jako okoliczność, na którą dowód z opinii biegłego został powołany.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził, żeby treść opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. D. czy wnioski z niej płynące były w sprzeczności z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz sporządzonym na jej potrzeby „raportem

środowiskowym”. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska, z „raportu środowiskowego”, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów wywieść należy wnioski, które potwierdzają słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zakończonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z 28 lutego 2011r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Wynika więc z tego, 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 ograniczonego użytkowania jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska - art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (zwanej dalej „p.o.ś.”), a z tej to okoliczności powodowie wywodzą swoje roszczenie. Tym samym nie sposób było stwierdzić, aby Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń sprzecznych z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska.

Podkreślić należy, że wymienione w apelacji opinie prywatne dr K. S. z dnia 29 września 2014r. na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości oraz opinia pt. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) ograniczonego (...)” (vide:k. 204-206 akt) zostały załączone do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem. W związku z czym prawidłowo Sąd pierwszej instancji nie przeprowadził dowodu z tych materiałów, gdyż nie ma ono charakteru dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Konsekwencją powyższego jest uznanie, że materiały te nie mogły stanowić materiał dowodowy w oparciu o który należałoby czynić ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie.

Nie był trafny zgłoszony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 236 k.p.c. Na rozprawie w dniu 3 lipca 2015r. Sąd Okręgowy wydał postanowienie w przedmiocie dopuszczenia dowodów z dokumentów (vide: k. 292 akt). Gdyby nawet podzielić stanowisko pozwanej, że Sąd powinien był wskazać okoliczności na jakie dowody zostały przeprowadzone, to nie było to uchybienie mające wpływ na zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2009r. II CSK 417/08 (LEX nr 518078) wskazał, że przeprowadzenie dowodu z naruszeniem art. 236 k.p.c. nie stanowi istotnego uchybienia procesowego, mogącego mieć wpływ na wynik sprawy. Pozwana w apelacji nie zarzuciła, że naruszenie art. 236 k.p.c. mogło mieć istotny wpływ na treść wydanego wyroku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu pozwanej przytoczonego w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył prawo materialne tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej 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 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 emisji 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 (...) 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 osiemnastu 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 drogą 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 (...). 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 pozwanej, która kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem

obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanej drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru 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 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia sporządzona na zlecenie Sądu przez biegłego sądowego R. D. nie stanowi operatu szacunkowego w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109).

Sąd Apelacyjny nie podzielił nadto zarzutu pozwanej naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię. Powodowie pismem z dnia 12 grudnia 2013r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 500.000 zł. Pozwany pismem z dnia 29 stycznia 2014r. odmówił wypłaty odszkodowania (vide: k. 35 akt). Powodowie następnie pismem z dnia 31 stycznia 2014r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 400.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości. A. B. i H. B. w dniu 5 lutego 2014r. złożyli wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej domagając się zapłaty kwoty 400.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości. Z odpowiedzi na w/w wniosek wynika, że jego odpis został doręczony pozwanemu w dniu 26 lutego 2014r. (vide: k. 45 akt). W zaistniałej sytuacji Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że roszczenie stało się wymagalne od dnia 26 lutego 2014r. i od tej daty pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, gdyż w tej dacie pozwany znał już zarówno podstawę faktyczną żądania jak i wysokość roszczenia.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne z tym, że podstawę poczynionych przez Sąd ustaleń mogły stanowić dokumenty, które zostały przedstawione w kserokopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem oraz zostały podpisane przez osobę je sporządzającą, a nie wszystkie materiały załączone do akt sprawy w kserokopiach. Wnioski płynące z tych ustaleń Sąd Apelacyjny aprobuje. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację pozwanej, stosownie do art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) obciążając nimi pozwaną.

SSA Piotr Górecki SSA Mariola Głowacka SSA Małgorzata Gulczyńska

--	--	--