

Sygn. akt *I ACa 59/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

**Sąd Apelacyjny w (...)I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak

Sędziowie: SSA Jerzy Geisler /spr./

SSO /del./ Jarosław Grobelny

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W. i A. W.**

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

**w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 25 października 2016 r. sygn. akt XVIII C 1317/16

1. **apelację oddala;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Jarosław Grobelny Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler

--	--	--

*I ACa 59/17*

## UZASADNIENIE

Powodowie M. i A. W., w pozwie z dnia 25 lutego 2014r., złożonym do Sądu Rejonowego (...)w dniu 26 lutego 2014 r., domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 30.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek

wartości nieruchomości powodów, a także kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). W ocenie powodów nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (k. 1-29).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 kwietnia 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności strona pozwana podniosła brak legitymacji procesowej powodów. Powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) oraz współwłaścicielami posadowionych na niej budynków, na dowód czego powołali odpis księgi wieczystej. Z analizy wpisów do KW nie wynika jednak, że jest to nieruchomość zabudowana budynkiem. Ujawniony w KW stan prawny nie potwierdza twierdzenia powodów o zagospodarowaniu działki jakimikolwiek budynkami, w szczególności budynkami mieszkalnymi. Ponadto pozwany wskazał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości powodów, wbrew ich twierdzeniom, nie uległ zmianie. Powodowie nie wykazali, że ponieśli szkodę w związku z utworzeniem (...), nie wskazali na czym w ich przypadku ta szkoda polega oraz w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości i jakie nowe warunki korzystania z niej rzeczywiście zaistniały.

Pozwany wskazał także, że strefa zewnętrzna została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych. (...) zewnętrzna nie obejmuje w ogóle zabudowy mieszkalnej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu przed wprowadzeniem (...) (k. 115 - 124).

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2015 r. strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie (k.296 - 307v).

Na rozprawie w dniu 19 maja 2015 roku pozwany cofnął wnioski o przesłuchanie świadków G. B. i M. D. (k. 329).

W piśmie z dnia 2 czerwca 2015 roku strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2016 r. pozwany zakwestionował w całości opinię biegłego (k. 455-456).

W piśmie z dnia 26 czerwca 2016r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę

68.326.1 zł i ostatecznie wnieśli o zasądzenie od pozwanego łącznie na rzecz powodów kwoty

98.326.1 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty. Co do odsetek ustawowych strona powodowa podtrzymała żądanie zasądzenia odsetek od dnia 30 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty (k. 488). Pozwany na rozprawie z dnia 4 sierpnia 2016 roku wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa (k. 489).

Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy (...) J. w P. stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w (...)jako właściwemu rzeczowo i miejscowo (k. 491).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Z tym zastrzeżeniem, że powodowie podtrzymali stanowiska zawarte w piśmie z dnia 26 czerwca 206 roku, dodając, że od 1 stycznia 2016 roku strona powodowa domaga się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie z uwagi na zmianę w tym zakresie uregulowań prawnych (rozprawa z dnia 13 października 2016 roku).

Wyrokiem z dnia 25.10.2016 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 98.326 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.05.2013 r., w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. — k. 530 Ustalenia faktyczne i motywy prawne wyroku Sąd przedstawił w pisemnym uzasadnieniu na k. 535-558.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. 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 składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal (...). 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 ampino i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

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

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

okoliczności bezsporne, wiedza powszechna, a nadto dowód:

- odpis Krajowego Rejestru Sądowego - k. 129-136;

- decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - wraz z załącznikami k 76- 109, 137 - 166v, 167- 170, 171 -194v,
- informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej ~ k. 112 — 114;
- raport o oddziaływaniu na środowisko k. 210 — 215v;

-protokół kontroli - k. 197 - 200.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.

- Ławica 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AcqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AcqD} = 55$  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.

W strefie zewnętrznej zabraniano budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zabroniono tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk.

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

okoliczności bezsporne

Powodowie małżonkowie M. i A. W. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,0449 ha, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) (...).

dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej - k. 33 - 35v,
- opinia biegłego A. A. - k. 398-433,

Zgodnie z załącznikami nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) nieruchomość powodów (działka nr (...) jako część dawnej działki nr (...)) znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- opinia biegłego A. A. - k. 398 - 433.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Działka gruntu nr (...) w dniu 28 lutego 2012 roku była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w P. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 22 czerwca 1999 roku i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) Nr (...) z dnia 26 października 1999 roku. Nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MJ na rysunku planu i przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. dowód:

- opinia biegłego A. A. — k. 398 - 433.

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

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

W związku z powyższym wartość nieruchomości według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych spadła o 98.326 zł.

dowód:

- opinia biegłego A. A. - k. 398 - 433.

Pismem z dnia 9 lutego 2014 r. (wpływ do siedziby pozwanego 11 lutego 2014 roku) powodowie zgłosili do pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. roszczenie w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska wraz z zawezwaniem do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody.

Powodowie pismem z dnia 22 kwietnia 2013 roku wezwali pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 350.000 zł (spadek wartości nieruchomości 200.000 zł oraz nakłady na wygłuszenie budynku 150.000 zł).

Pozwany odpowiedział, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną w ramach procedury concyliacyjnej.

dowód:

- pismo powodów z dnia 9 lutego 2014 r. wraz z asygnowaniem,
- pismo powodów z dnia 22 kwietnia 2013 roku k. 40- 41,
- odpowiedź pozwanego - k 38 - 39.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

W sprawie zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego A. A. z dnia 6 kwietnia 2016 roku. Opinię biegłego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii w/w biegłego w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 13 października 2016r. 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.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów pozwanego do opinii w trakcie przesłuchania na rozprawie z dnia 13 października 2016 roku.

W piśmie procesowym z dnia 22 czerwca 2016 roku pozwany podniósł, że biegły nie wskazał w sposób wyraźny, iż opinia uwzględnia fakt funkcjonowania lotniska w sąsiedztwie nieruchomości jeszcze przed wprowadzeniem (...). Pozwany wskazał jednocześnie, że inni biegli w operatach szacunkowych obniżają wartość nieruchomości z uwagi na wcześniejsze sąsiedztwo lotniska posługując się współczynnikiem korekcyjnym na poziomie 11%, zaś biegły J. W. na poziomie 5%. Dalej pozwany podniósł, że biegły nie wyjaśnił na jakiej podstawie wybrał ostatecznie nieruchomości do porównań. Nie wyjaśnił również w jaki sposób nieruchomości przyjęte do porównania są podobne do nieruchomości powodów oraz nie wskazał, czy wszystkie z tych nieruchomości położone są poza (...). Pozwany wskazał także, że inni biegli sądowi dla nieruchomości gruntowych w strefie zewnętrznej uzyskują znacznie niższe wartości nieruchomości na poziomie ok. 2%, gdy tymczasem w sprawie biegły podał tę wartość na poziomie 8%. Zdaniem strony pozwanej tak duża rozbieżność czyniła w sprawie zasadnym dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

W ocenie Sądu, biegły wyjaśnił na rozprawie w dniu 13 października 2016 roku wszelkie zastrzeżenia do opinii, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela. Biegły wskazał, że zastosował inną metodologię niż biegły J. W.. Wobec

tego fakt stosowania dodatkowego współczynnika nie jest konieczny. Biegły A. A. podał, że posługuje się metodą typowania nieruchomości porównawczych. Biegły wyjaśnił dodatkowo, że porównuje nieruchomości, które są obciążone czynnikiem negatywnym w stosunku do nieruchomości, gdzie taki czynnik nie występuje. Jeśli chodzi zaś o wybór nieruchomości porównawczych kieruje się kryterium podobieństwa. Biegły wskazał, że do porównania brał nieruchomości z zachodniej części miasta P. (T.), które jak nieruchomości powodów są zabudowane budynkami mieszkaniowymi. (...) porównawcze zostało dobrane spoza strefy (...). Biegły podkreślił również, że nie można porównywać opinii sporządzonych różnymi metodami. Powoływane przez pozwaną opinie biegłej H. wskazują różnice i porównują trendy w okresie np. 3 letnim.

Podkreślić należy, że biegły składał wyjaśnienia w sposób pewny i stanowczy, zaś Sąd nie dopatrywał się w nich błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby podważyć sporządzoną przez biegłego opinię.

W ocenie Sądu, sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego. Zwłaszcza, gdy mieć na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny.

Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że ujęcie współczynnika korekcyjnego miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, czy i jaki współczynnik brany by był pod uwagę. Zawsze można przecież twierdzić, że winien mieć on inną wartość. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu, argumentacja pozwanej i jej zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania.

Oceniając wartość dowodową opinii biegłego A. A. Sąd miał na uwadze, że specyfika tej oceny wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez Sąd (który sam nie posiada wiadomości specjalnych) zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 k.p.c., to jest w zakresie zgodności ze wskazaniem logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 729/99). W ocenie Sądu, analiza opinii biegłego sporządzonej w rozpoznawanej sprawie, a odnoszącej się do oceny spadku wartości nieruchomości powodów, nie wykracza przeciwko wskazanym wyżej kryteriom oceny, a przez to prowadzi do konstatacji, że przedmiotowa opinia może we wskazanym zakresie posłużyć do dokonania ustaleń faktycznych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia 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. W tych okolicznościach sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Na marginesie należy także dodać, że zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niezupełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (vide: orzeczenie SN z dnia 18.06.1952r., C 1108/51, NP 1953, nr 10, s. 93; postanowienie SN z dnia 29.06.1973r., I CR 271/73, (...) wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, (...) uzasadnienie wyroku SN z dnia 10.02.2000r., II 399/99 OSNP 2001, nr 15, poz. 497; wyrok SN z dnia 8.02.2002r., II UICN 112/01, OSNP 2003, nr 23, poz. 580). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (vide: orzeczenie SN z dnia 19.07.1952r., I C 207/52; wyrok SN z dnia 24.08.1972r., II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz. 93). Równocześnie nie można przyjmować, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (vide: wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, (...) nr 7404, wyrok SN z dnia 15.11.2001r., II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (vide: wyrok SN z dnia 5.11.1974r. I CR 562/74, (...) nr 7607, wyrok SN z dnia 10.01.2011r., II CKN 639/99, (...)). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy. Podkreślić przy tym należy, że o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające dotychczasową opinię lub co najmniej poddające ją w wątpliwość. W realiach niniejszej sprawy Sąd przesłuchał biegłego na okoliczność złożonej opinii pisemnej i zgłoszonych przez pozwaną zastrzeżeń. W ocenie Sądu nie zachodzi w niniejszej sprawie konieczność przywoływania kolejnego biegłego. Takie działanie procesowe sądu rozpoznawczego byłoby nieuzasadnione, nadto niepotrzebnie wydłużałoby postępowanie wbrew zasadzie ekonomiki procesowej (art. 6 kpc).

Ponadto Sąd oddalił wnioski dowodowe na k. 33 - 57, 110, 195 - 196 ( (...)), 207 - 209, 210 - 219 (raport oddziaływania na środowisko) jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (vide rozprawa z dnia 19 maja 2015 roku).

Za wiarygodne należało uznać okoliczności przedstawione przez przesłuchanego świadka B. G. (pracownika pozwanej odpowiedzialnego za rozbudowę i modernizację (...)) oraz za stronę powodową - powoda M. W., nie miały one jednakże decydującego wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Sąd ograniczył dowód z zeznań stron, z ograniczeniem do strony powodowej bowiem, w ocenie Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy z pominięciem dowodu z przesłuchania stron (art 299kpc).

### ***W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P., na mocy którego należąca do nich nieruchomość znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru.

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 98.326 zł tytułem spadku wartości należącej do niego nieruchomości wraz z należnymi odsetkami.

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art.



129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie, co wynika ze złożonego odpisu zwykłego księgi wieczystej (k. 33 – 35v) oraz opinii wydanej w sprawie A. A. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,0449 ha, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, a w konsekwencji byli uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała natomiast z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa 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 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania 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. Jak już wskazywano - 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.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powodów, stanowiąca działkę nr (...) jako dawna działka nr (...), została zakwalifikowana do strefy zewnętrznej.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., 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. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

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 pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. (k. 40 - 41), doręczonym pozwanemu przed dniem 30 kwietnia 2013 roku (o czym świadczy sporządzona odpowiedź przez pozwaną na wezwanie z dnia 30 kwietnia 2013 roku k. 38), a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do Sądu również nastąpiło przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia (bo w dniu 26 lutego 2014 r.) i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do przedawnienia roszczenia powodów nie doszło.

Powodowie domagali się w sprawie ostatecznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 98.326 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, z jednoczesnym zastrzeżeniem, że od 1 stycznia 2016 roku strona powodowa domaga się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie z uwagi na zmianę w tym zakresie uregulowań prawnych

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. W ocenie Sądu, wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie upatrywali również źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że 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 uchwały 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 Prawa 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, nieruchomość powodów położona przy ulicy (...) w P. znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powodów doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla nich 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., 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 stanowiącej działkę (...) jako dawna działka nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. A.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej w/w działkę wynosi 98.326 zł.

Biegły 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.. Należy w tym miejscu wskazać, że 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.

Opierając się na opinii biegłego A. A. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania 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 wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że 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 (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 i\,(...)). W ocenie Sądu, tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy 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 stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania podlegała na rzecz powodów kwota 98.326 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Powodowie nabyli nieruchomość przeszło 25 lat temu. Odbywały się wtedy ok. 2 loty w tygodniu. 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 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 kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. 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. Nadto wskazać należy, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że 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.

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

Powodowie domagali się również odsetek ustawowych za opóźnienie. Poddając ocenie to żądanie Sąd wziął pod uwagę, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., 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.

W myśl zaś art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. W rozpoznawanej sprawie nie budziło wątpliwości, że stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona. W konsekwencji powódce należne są odsetki ustawowe za opóźnienie.

Odnosząc się do żądania zasądzenia ustawowych odsetek od dochodzonej pozewem kwoty wyjaśnić również należy, iż ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1380), która weszła w życie 1 stycznia 2016 r., została dokonana nowelizacja art. 359 kc. i tak, zgodnie z art. 359 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., odsetki od sumy pieniężnej należały się tylko wtedy, gdy to wynikało z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jak z kolei stanowi art. 359 § 2 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji, jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona należą się odsetki ustawowe. Ustawodawca w art. 359 § 3 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji zawarł delegację ustawową dla Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, wysokości odsetek ustawowych, przy czym wskazał, że ustalenie to winno uwzględniać konieczność zapewnienia dyscypliny płatniczej i sprawnego przeprowadzania rozliczeń pieniężnych oraz wysokość rynkowych stóp procentowych oraz stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, i tak rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2014 r.) w jego § 1 ustalił wysokość odsetek ustawowych na 8% w stosunku rocznym.

Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 359 § 1 kc od dnia 1 stycznia 2016 r., odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych (§ 2). W wykonaniu delegacji zawartej w art. 359 § 1 kc Minister Sprawiedliwości zawartym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" obwieszczeniem z dnia 7 stycznia 2016 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (M.P. z 2016 r. poz. 46) ustalił wysokość odsetek ustawowych na 5% w stosunku rocznym, a obwieszczeniem z tego samego dnia w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (M.P. z 2016 r. poz. 47) ustalił wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie na 7% w stosunku rocznym.

Dając temu wyraz w celu rozwiania wątpliwości interpretacyjnych Sąd w wyroku podkreślił dokonaną zmianę przepisów wskazując na konieczność zastosowania w niniejszej sprawie dwóch stanów prawnych w zakresie obliczania wysokości należnych powodom odsetek (pkt 1 wyroku).

Sąd zważył, że termin spełnienia świadczenia, którego w niniejszym postępowaniu dochodzili powodowie został oznaczony na dzień 30 kwietnia 2013 r.. Sąd uznał, że takie wezwanie stanowiło pismo powódki z dnia 22 kwietnia 2013 r. (k. 40 - 41), które zawierało precyzyjne oznaczenie dochodzonej należności co do wysokości oraz szczegółowe uzasadnienie żądania odszkodowania, z wyznaczonym terminem do podjęcia negocjacji do dnia 30 kwietnia 2013 roku. Z akt sprawy nie wynika, w jakiej dokładnie dacie doręczono je pozwanej spółce. Pozwany nie kwestionował by pismo to otrzymał. Z dowodów załączonych przez powodów wynika, że w dacie 30 kwietnia 2013 roku pozwany sporządził pismo odmawiające wypłaty powodom dochodzonego odszkodowania (k. 38). W konsekwencji, kierując się wskazaniem doświadczenia życiowego, Sąd uznał, że dotarło ono do adresata nie później niż w dacie 30 kwietnia 2013 roku. Roszczenie powódki stało się wymagalne z dniem 1 maja 2013 r. zgodnie z wezwaniem z dnia 22 kwietnia 2013 r. To zaś uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonego odszkodowania w wysokości 98.326 zł tytułem spadku wartości nieruchomości za okres od dnia 1 maja 2013 r. do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu.

Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między majem 2013 r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek

ustawowych za opóźnienie od należności głównej od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodowi. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodki.

Wobec powyższego Sąd, w punkcie 1. wyroku, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 98.326 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2013 roku, a od dnia 1 stycznia 2016r wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie. W pozostałej części, w punkcie 2. wyroku, Sąd powództwo o zasądzenie odsetek oddalił jako bezzasadne.

Sąd obciążył pozwaną kosztami procesu na podstawie art. 98 k.p.c., oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych sprawach cywilnych, gdyż przegrała ona proces w całości.

Na koszty sądowe poniesione przez powodów w niniejszej sprawie w wysokości 7950zł złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1.500 zł (obliczona od wartości przedmiotu sporu 30000zł), opłata od zażalenia wniesionego na postanowienie Sądu o przekazaniu sprawy do Sądu Gospodarczego - 300zł, wynagrodzenie biegłego (łącznie 3.363,53 zł = 2.245,56 zł + 117,97 zł) wypłacone z zaliczki powodów w kwocie 3000zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów z tytułu udziału w niniejszym procesie (2400zł obliczone wg wartości przedmiotu sporu przed rozszerzeniem powództwa- zgodnie z §6 plct.5 w zw. z §4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ) oraz w postępowaniu zażaleniowym (600zł - §12 ust2pkt1 cyt. wyżej rozporządzenia) oraz postępowaniu skargowym w związku ze skargą pozwanego na postanowienie referendarza o przyznaniu wynagrodzenia biegłemu (150zł - §12 ust2pkt1 cyt. wyżej rozporządzenia) łącznie 3150zł.

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 7.950 zł (pkt 3 wyroku) oraz na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 25 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w (...) kwotę 3.780, 53 zł w tym: 363,53 na poczet nie pokrytych z zaliczki i poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z przyznaniem biegłemu wynagrodzeniem oraz 3417 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa (5% z 68.326 zł - art. 13 ust. 1 cyt. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Wyrok z dnia 25.10.2016 r. zaskarżyła apelacją pozwana w części - co do punktów: 1 - w części uwzględniającej powództwo oraz 3 i 4 - rozstrzygającej o kosztach postępowania. Skarżąca rozstrzygnięciu zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego - art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska przez błędną wykładnię i przyjęcie, że:

a. w wyniku ustanowienia w roku 2012 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. doszło do ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości powodów, podczas gdy uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania,

b. spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie

na nieruchomości powodów występowało wcześniej, a uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania,

- naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 140 kc w zw. z art. 144 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w ramach obszaru ograniczonego użytkowania,
- naruszenie przepisów postępowania - art. 227 kpc poprzez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonych przez pozwanego dowodów, w postaci opinii innych biegłych, których przeprowadzenie w obliczu błędów metodologicznych opinii biegłego sądowego A. A. było konieczne dla wszechstronnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
- naruszenie przepisów postępowania - art. 227 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc poprzez uznanie za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłego A. A. dotyczącej spadku wartości nieruchomości powodów, podczas gdy uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, przez co nie można uznać, że w/w opinia biegłego miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie,
- naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez:
  - a. przyjęcie, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu, podczas gdy powodowie nie udowodnili tej okoliczności, a materiał dowodowy przedłożony przez pozwanego temu przeczy,
  - b. pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem oou,
  - c. uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego A. A. za jasną oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta nie uwzględnia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, a także całkowicie pomija przy ustalaniu współczynnika spadku wartości nieruchomości fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem oou jako czynnika cenotwórczego dla nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie, co czyni ją nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz ze stosownym rozstrzygnięciem o kosztach procesu. - k. 564-570

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w postaci 2- krotności stawki minimalnej. - k. 5 79-5 89

### ***Sąd Apelacyjny zważy! co następuje:***

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

***Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i wywody prawne Sądu I instancji dotyczące istoty sprawy i przyjmuje je za własne, uznając zasadnicze zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw.***

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń, (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego wniosków dowodowych i zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom pozwanej, dokonane zostały bez obrazy art. 233 § 1 kpc, w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, w szczególności z opinii biegłego A. A., a w każdym razie skarżąca nie wykazała, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Oczywiście chybiony jest zarzut, że w sprawie nie wykazano, aby na nieruchomości dochodziło do przekroczenia norm hałasu. Okoliczność ta wynika wprost z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczywistym i nie budzącym wątpliwości powinno być, że właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. było następstwem tego, że na skutek nie tylko lotów, ale i funkcjonowania lotniska działającego jako przedsiębiorstwo w ogólności, nie były dotrzymane standardy dotyczące hałasu, w związku z czym zaistniała konieczność, także ze względu na dalsze plany rozwoju tego lotniska, utworzenia takiego obszaru. Podjęcie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. poprzedzone zostało licznymi badaniami. Na ich podstawie została wydana Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia z 28 lutego 2011 roku, w której stwierdzono konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenie.

To zatem sam akt prawny w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr (...) spowodował tak dalece idący skutek, jakim było uznanie, że nastąpił spadek wartości nieruchomości, które w tymże obszarze się znalazły. Wbrew argumentacji skarżącego, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie oou jest odstąpienie od nabywania działek w strefie oou albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nieobjętymi oou. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a wręcz daje jasny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, ta natomiast okoliczność nie zawsze byłaby w przeciwnym wypadku oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości szczególnie w dalszym sąsiedztwie lotniska. Uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca wokół lotniska P.-Ł. oou, w związku z ponadnormatywnym hałasem jest ponad wszelką wątpliwość bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził też zasadności zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 kc. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska, wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku w ciągu doby. Oceniając



zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej (co faktycznie nastąpiło) może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powodów, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji lotniska P. - Ł. w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania 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, powodując spadek wartości nieruchomości.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. okazały się bezzasadne.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że kluczowe znaczenie w sprawie miała opinia biegłego A. A., którego zadaniem było oszacowanie wartości spadku wartości nieruchomości.

Zarzuty skarżącej dotyczące opinii biegłego sądowego A. A. okazały się nieuzasadnione. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje. Biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej, przyjmując do porównania spośród transakcji z lat 2012-2016 ceny 19 transakcji, które zakwalifikował jako podobne. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie. Wbrew wywodom skarżącego biegły szczegółowo odniósł się do wszystkich stawianych mu przez pozwanego zarzutów, w tym co do przyjętych do porównania nieruchomości podobnych. W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego

okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego, straciły na wartości jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny podzielił w pełni wywody Sądu Okręgowego, które były podstawą oddalenia wniosku skarżącej o przeprowadzenie w sprawie kolejnego dowodu z opinii biegłego.

Przyjmuje się, że przeciętny spadek wartości nieruchomości w strefie zewnętrznej oou lotniska P.-Ł. wynosi ok. 5,4% zaś spadek w strefie wewnętrznej to 10,88 %. W tych okolicznościach spadek oszacowany przez biegłego A. A. jest stosunkowo wysoki, ale w niniejszym przypadku sytuacja jest o tyle specyficzna, że nieruchomość powodów położona jest wprawdzie w strefie zewnętrznej, ale tuż przy granicy między strefą wewnętrzną i zewnętrzną.

W art. 129-136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy

odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (*cuius damnum eius periculum*). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

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

Według art. 129 ust. 2 poś 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.

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 poś, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 poś (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. (...) (...))

W świetle powyższego za nieuzasadnione uznać należało zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego - art. 129 ust. 2 poś i art. 140 kc w zw. z art. 144 kc.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację pozwaną oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc.

Jarosław Grobelny Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler