

Sygn. akt I A Ca 306/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Wysocki

SA Jacek Nowicki

Protokolant: st. sekr. sąd Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R. i E. R.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z

siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 20 września 2016 r.

sygn. akt XVIII C 572/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten tylko sposób, że termin początkowy płatności odsetek określa na dzień 18 września 2014 r. a ponadto powództwo oddala;
2. oddala apelację w pozostałej części .

Jacek Nowicki Jan Futro Bogdan Wysocki

I A Ca 306/17

## UZASADNIENIE

Powodowie E. R. i J. R. w pozwie z dnia 18 czerwca 2013 r. skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 30 000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i kwoty 70 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz kosztami procesu.

Pismem z dnia 18 stycznia 2016 r., doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016 r., powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości o kwotę 3.833 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i domagali się łącznie z tego tytułu zasądzenia kwoty 73 833 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powodowie wnieśli o wydanie wyroku częściowego w tym zakresie (k. 1039).

Wyrokiem częściowym z dnia 20 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów tytułem spadku wartości nieruchomości kwotę 73 800 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo o zapłatę z tytułu spadku wartości nieruchomości w pozostałym zakresie.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227 847 pasażerów i zanotowano wówczas 13 225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1 274 679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wyniosły: 1 594 929 i 25 256.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwałą został utworzony 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) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izol linii 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 izol linii 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 izol linii 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. Wskazano również, 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 2012 r.

Powodowie E. i J. R. są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości położonej w B., przy (...) 1, stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0267 ha i działkę (...) o powierzchni 0,0173 ha,

zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą (...)

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, nieruchomości powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

W dacie wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej wykonanym w technologii murowanej. Dla powyższego terenu nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym jest położona nieruchomość powodów oznaczono symbolem M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość nieruchomości powodów zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w (...) dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie (...) Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca (...) 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 L,  $A_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy LA $_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 73 800 zł.

Pismem z dnia 15 maja 2013 r., doręczonym w dniu 18 maja 2013 r., powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 150 000 zł i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku w kwocie 100.000 zł zastrzegając, że brak podjęcia negocjacji do dnia 30 maja 2013 r. skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany w piśmie z dnia 21 maja 2013 r. poinformował powodów, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.).

Od wyroku tego zaskarżając go w całości w części, w której uwzględniono powództwo apelację wniósł pozwany zarzucając zaskarżonemu wyrokowi

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powoda pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku nr XVIII/302/12;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. 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 o.o.u.,

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego K. R. obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej - na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c, w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w o.o.u.) średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej o.o.u., są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej o.o.u., co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 16 opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie o.o.u.,

b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem o.o.u., celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości,

c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których, uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m<sup>2</sup> nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej o.o.u., są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny zam<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza o.o.u.,

1. 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 (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok.

Przeciwko zaskarżonemu wyrokowi podniósł ponadto jako ewentualne następujące zarzuty:

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 kc. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dacie wskazanej w pozwie, także 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,

3. 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, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego tj. przy stosowaniu podejścia porównawczego biegły posłużył się cenami transakcyjnymi nieruchomości podobnych, w sytuacji, gdy ceny transakcyjne nie dotyczyły nieruchomości podobnych,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2156 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i dopuszczenie jako dowodu opinii nie posiadającej formy operatu szacunkowego, w sytuacji, gdy taka forma jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości,

5. 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 pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego IC. R. w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

6. 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 rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji, gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie, lub pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z „Opinii dotyczącej oceny poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanej opinii uzupełniającej biegłego sądowego” sporządzonej przez prof. US dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego K. R. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Ewentualnie wniósł o:

1. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 12 lipca 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego K. R. do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego,

2. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 20 września 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego,

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

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

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 (...) 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego 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.

Nie zachodzi odnoszący się do postępowania dowodowego zarzut naruszenia art. 153 oraz 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wskazanych w apelacji przepisów rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami określają metody ustalenia wartości nieruchomości w operacie szacunkowym. Nie stanowią

natomiast zasad obowiązujących przy określeniu spadku wartości nieruchomości a ta kwestia była istotna w opinii i przy rozstrzygnięciu żądania powódki. Nie ulega wątpliwości, że biegły określając wartość nieruchomości w poszczególnych datach i to w odniesieniu do tych, które położone są w obszarze ograniczonego użytkowania jak i poza nim, zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, a więc metodologię wskazaną w obowiązujących przepisach. Stanowisko przeciwne zgłaszane przez pozwanego jest niezasadne. Natomiast określenie stopnia obniżenia wartości metodą analizy statystycznej nie narusza cytowanych przepisów i jest właściwe ze względu na wytyczony postanowieniem sądu, cel opinii.

Bezzasadny także jest zarzut naruszenia 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. mający polegać na pominięciu wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego K. R..

Na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego oceny przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii powołanych biegłych dokonuje sąd rozpoznający sprawę. Oceny wyrażane przez inne podmioty nawet jeżeli są dopuszczalne prawem, mogą mieć jedynie charakter opinii, które nie są wiążące przy dokonywaniu oceny dowodów przez sąd.

Zgodzić się trzeba z apelującym, że nie jest rzeczą biegłego wypowiedanie się w przedmiocie zasadności roszczenia a celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie względnie ocena okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo.

Bezzasadny jednak jest także zarzut apelacji „przerzucenia” przez Sąd wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie na biegłego. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości celem ustalenia, odnośnie do nieruchomości powódek, czy a jeżeli tak, to o ile obniżyła się jej wartość po dniu 28 lutego 2012 r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a w przypadku obniżenia wartości nieruchomości, wskazania co było tego przyczyną; w szczególności czy i jaki wpływ miały: ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z uchwały, a nadto emisja hałasu związana z funkcjonowaniem lotniska, tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania. Sąd Okręgowy dopuścił zatem powyższy dowód celem ustalenia faktu, czy w związku z wprowadzeniem strefy o.o.u. dla lotniska P. - Ł. doszło do spadku wartości nieruchomości powódek, a nie wskutek jakichkolwiek zjawisk zaistniałych już po wprowadzeniu tej strefy. Sąd Okręgowy po sporządzeniu opinii przez biegłego samodzielnie też rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. a spadkiem wartości nieruchomości na tym terenie.

Niezasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. Nie ulega wątpliwości i nie wymaga szerszego uzasadnienia fakt konieczności oparcia się przez sąd przy rozstrzygnięciu sporu na specjalistycznych danych dotyczących wartości nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim. Sąd z braku wiadomości specjalnych nie jest uprawniony do dokonywania odpowiednich ustaleń bez zasięgnięcia opinii biegłego, toteż właściwym środkiem dowodowym służącym wyjaśnieniu tych okoliczności mógł być tylko dowód z opinii biegłego. Dowód taki został przeprowadzony przez Sąd Okręgowy i uwzględniony przy dokonaniu ustaleń faktycznych. Sąd ten wskazał szereg argumentów, które zdecydowały o uznaniu opinii sporządzonej przez biegłego K. R. za przydatną w sprawie. Omówił te kwestię szczegółowo w uzasadnieniu wyroku uznając, że zgłoszone uwagi nie podważyły pozytywnej oceny nadanej temu dokumentowi. Zgodzić się trzeba z oceną Sądu Okręgowego wskazującego, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 8 maja 2015 r., 19 stycznia 2016 r i 12 lipca 2016r. do zastrzeżeń i zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty dotyczące niezasadnego oddalenia, a także pominięcia wniosków dowodowych pozwanego. Powołane przez pozwanego dokumenty i argumentacja, w szczególności opinie prywatne dr P. K., dr A. F., dr K. S., stanowią formalnie jedynie twierdzenia stron, a nadto mapy zawierające izolinie określające hałas operacji lotniczych oraz hałas operacji naziemnych w porze nocnej i porze dziennej - stanowiące załączniki do raportu środowiskowego nr

3.1.1., 3.1.2., 3.2. oraz nr 5, mapa akustyczna dla Miasta P., mapa lokalizacji punktów pomiarowych, sprawozdanie z badań nr B-2009-10-01, mapa lokalizacji 18 punktów pomiaru lotniczego, zestawienie wartości LAeqD i LAeqN, mapa pogładowa, nie podważają prawidłowości rozumowania i wniosków płynących z opinii biegłego K. R. (2). W szczególności dokumenty te nie podważają prawidłowości przyjętego przez biegłego modelu różnicowania spadku wartości nieruchomości w zależności od położenia nieruchomości w strefie (...) Ł., tj. położenia w stosunku do samego lotniska i emitowanego poziomu hałasu, gdzie procentowe wskaźniki utraty wartości są odpowiednio różnicowane (na zasadach proporcji). Uzależnienie spadku wartości nieruchomości od jej położenia względem punktu położonego najbliżej pasa startowego, gdzie poziom hałasu jest najwyższy oraz punktu na granicy strefy wewnętrznej, położonego najdalej od pasa startowego, gdzie uciążliwości są najmniejsze, jest logiczne, zrozumiałe i - zgodnie, z zasadami doświadczenia życiowego - oddaje preferencje potencjalnych nabywców. Ten spadek wartości i odnotowuje w swojej prywatnej opinii z dnia 20 lutego 2015 r. dr A. F. wskazując, że różnica w wartościach nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej lotniska Ł. i poza strefą wynosi 5,48 % natomiast różnica w wartościach nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej lotniska Ł. i poza strefą wynosi 10,97 %. Odzwierciedla zatem hipotetyczny spadek wartości nieruchomości powodów. Przeciętny świadomy nabywca będzie bowiem brał pod uwagę, jak blisko nieruchomość znajduje się od miejsca o największym poziomie hałasu, w którym samoloty przelatują jeszcze na bardzo niskiej wysokości. Prawidłowość zastosowanej metody analizy potwierdza też opinia dra K. S. z dnia 29 grudnia 2014 r. Zastosowanie innej metody dla dokonania szacunku (nie ścisłego wyliczenia) przez innych biegłych nie stanowi wystarczającej podstawy do podważenia opinii biegłego Sądowego.

Bezzasadnie pozwany wskazuje na występującą - jego zdaniem - specyfikę lotniska Ł.. Prawdą jest, że w decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 28 lutego 2011 r. ograniczono sumę operacji lotniczych w porze nocnej do 12, a więc zmniejszono ich ilość w stosunku do okresu uprzedniego. Jednocześnie jednak dopuszczono sumę operacji dziennych do 120, a więc w ilości znacznie większej od okresu uprzedniego, a jeżeli chodzi o operacje nocne zalecono wykonywanie ich w 75% akurat od strony P.. Z decyzji wynika, że w zakresie ustalenia ilości operacji lotniczych na sumę 132 w porze nocnej i dziennej kierowano się dążeniem do zrównoważenia zasięgu hałasu w porze nocnej z zasięgiem hałasu w porze dziennej, tak aby poza wyznaczonymi granicami obszaru zostały zachowane akustyczne standardy jakości środowiska. Okoliczność, że granice obszaru ograniczonego użytkowania są dla operacji nocnych i dziennych tożsame, w żaden sposób nie podważa ustaleń Sądu co do pogorszenia się warunków korzystania z położonej w o.o.u. nieruchomości mających także wpływ na jej wartość. Podobnie okoliczność, że natężenie hałasu jednostkowej operacji lotniczej jest w swym zasięgu tańcie samo w porze nocnej jak w dziennej, nie zmienia faktu występowania w porze dziennej nieporównywalnie większej ilości zdarzeń wywołujących hałas o takim ponadnormatywnym natężeniu. Z tej przyczyny chybione są wywody skarżącego, według których biegły miałby ignorować w swojej opinii znaczenie hałasu wywoływanego operacjami lotniczymi w porze dziennej dla wartości rynkowej nieruchomości. Nie ma żadnych przekonujących racji dla wybiórczego traktowania skutków utworzenia o.o.u. i ograniczania ich oceny do operacji w porze nocnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było także podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłych za przekonujące (por. wyrok SN z 7.IV.2005r, II CK 572/04, Lex nr 151656). Stąd dezaprobatą strony pozwanej dla wniosków biegłego - niekorzystnych z punktu widzenia jego interesów w sprawie mogła stanowić podstawy prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłych (por. post.SN z dnia 3. IX. 2008r., (...) 91/08, Lex nr 785520).

W konsekwencji niezasadny jest zarzut 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.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić trzeba, że w przepisach art. 129 - 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672) 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 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody 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 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś., 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 u.p.o.ś. (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138). Pogląd ten można już obecnie uznać w orzecznictwie za utrwalony (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. II CSK 100/16 i (...) 113/161 powołane w uzasadnieniu orzecznictwo).

Zasadne były jednak zastrzeżenia pozwanego odnośnie nieprawidłowego zastosowania art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. w zakresie daty początkowej płatności odsetek od zasądzzonego roszczenia. Wprawdzie nie można podzielić stanowiska skarżącego, by datę tę określała data wydania wyroku przez Sąd I instancji, skoro już wcześniej żądanie stało się wymagalne na skutek wezwania przez powodów pozwanego do zapłaty odszkodowania przed wytoczeniem procesu, jednakże określenie terminu biegu odsetek od zasądzzonej kwoty wynika z innej okoliczności. Za zasadę należy przyjąć, że jeżeli powód dochodzi zapłaty określonej kwoty tytułem odszkodowania z odsetkami za opóźnienie od danego dnia, wcześniejszego niż dzień wyrokowania, i w toku postępowania okaże się, że kwota ta istotnie należała się powodowi od tego dnia, odsetki powinny być zasądzone zgodnie z żądaniem. W wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. sprawy V CSK57/11 (Lex 1147804) Sąd Najwyższy stwierdził, że odsetki od zasądzzonej kwoty odszkodowania należą się poszkodowanemu już od chwili zgłoszenia roszczenia o zapłatę odszkodowania. W dacie zgłoszenia roszczenia obowiązek spełnienia świadczenia odszkodowawczego zgodnie z art. 455 k.c., staje się wymagalny. Rozmiar szkody, a tym samym wysokość zgłoszonego żądania podlega weryfikacji w toku procesu, nie

zmienia to jednak faktu, że chodzi o weryfikację roszczenia wymagalnego już w dacie zgłoszenia, a nie dopiero w dacie sprecyzowania kwoty i przedstawienia dowodów. Jeżeli po weryfikacji okaże się, że ustalona kwota odszkodowania nie przekracza wysokości kwoty żądanej już wcześniej, nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek od tej wcześniejszej daty. Jeżeli nie można poczynić takich ustaleń ustaloną kwotę można uznać za należną powodowi w dniu, w którym ustalono jej wysokość, gdyż wyraża ona szkodę powodów według cen z tego dnia. W niniejszej sprawie biegły K. R. ustalając wartość poniesionej szkody określił jej wartość według cen z daty sporządzenia opinii (18 września 2014 r. Nie można więc przyjąć, by odsetki należne były od wcześniejszej daty, j ale przyjął Sąd I instancji, gdyż nieznana jest wartość szkody na dzień określony w pozwie.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok ustalając termin początkowy na dzień wskazany w punkcie 1 wyroku jednocześnie oddalając powództwo o odsetki za okres wcześniejszy.

Na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego w pozostałej części.

Orzekanie o kosztach postępowania apelacyjnego było niedopuszczalne z uwagi na częściowy charakter rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Jacek Nowicki Jan Futro Bogdan Wysocki