

Sygn. akt *I ACa 561/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki

Sędziowie: SSA Ryszard Marchwicki (spr.)

SA Jerzy Geisler

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. Z., M. Z.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 4 października 2016 r. sygn. akt XVIII C 565/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten tylko sposób, że początkowy termin odsetek za opóźnienie od kwoty 80.000 zł ustala na dzień 3 września 2014 roku, a w pozostałym zakresie powództwo o odsetki od tej kwoty oddala;

2. oddala apelację pozwanego w pozostałym zakresie;

3. apelację powodów oddala w całości.

SSA Ryszard Marchwicki SSA Bogdan Wysocki SSA Jerzy Geisler

Sygn. akt *I ACa 561/17*

UZASADNIENIE

Powodowie B. Z. i M. Z. w pozwie z 23 maja 2013 roku wnieśli o zasądzenie solidarnie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. 130.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym 50.000 zł. tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i 80.000 zł. tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z 26 stycznia 2016 roku powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości do 110.800 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i wnieśli o wydanie wyroku częściowego w tym zakresie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XVIII C 565/15 wyrokiem częściowym z 4 października 2016 roku zasądził od pozwanego na rzecz powodów tytułem spadku wartości nieruchomości 98.600 zł. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 80.000 zł. od 12 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz od 18.600 zł. od 29 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo o zapłatę z tytułu spadku wartości nieruchomości w pozostałym zakresie (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił, że lotnisko P. - Ł. powstało w (...) roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku 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 roku utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku 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 roku oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i (...) oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S.. 28 lutego 2011 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 roku rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 roku rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 roku rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 roku skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 roku natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 roku 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..

30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 28 lutego 2012 roku.

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0784 ha, zabudowanej niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Decyzją z (...) roku prawo użytkowania wieczystego do gruntu zostało przekształcone w prawo własności.

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

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w technologii murowanej. Dla powyższego terenu jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – Osiedle (...) – część (...)”. Teren, na którym jest położona nieruchomość powodów oznaczono symbolem (...) - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością zorganizowania miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

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

Wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku) a cen obecnych spadła o 98,600 zł.

Pismem z 20 grudnia 2012 roku powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska bez wskazania konkretnych kwot w tym zakresie i wezwali pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody. Kolejnym pismem z 25 marca 2013 roku powodowie ponowili wezwanie do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody, bez wskazania konkretnych kwot w tym zakresie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, że dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego K. R. (1) z 24 lipca 2014 roku (k. 240-297) wraz z korektą złożoną na rozprawie w 31 marca 2015 roku (k. 471), zaktualizowana 19 stycznia 2016 roku (k. 774-788), uzupełniona ustnymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie 31 marca 2015 roku (k. 488-492 i nagranie rozprawy 00:05:45 do 01:27:50), pisemnymi wyjaśnieniami biegłego z 15 czerwca 2015 roku (k. 674-680), ustnymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie 19 stycznia 2016 roku (k. 790-791 i nagranie rozprawy 00:03:40 do 00:25:55) i ustnymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie 12 lipca 2016 roku (k.

849-850 i nagranie rozprawy 00:05:18 do 00:22:27). Ostatecznie opinia biegłego w części dotyczącej ubytku wartości nieruchomości nie budziła zastrzeżeń Sądu i była w pełni wartościowym dowodem w sprawie.

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 jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik w obrocie nieruchomościami posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie.

Sąd zwrócił uwagę na fakt, że biegły w opinii uwzględnił, iż opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Taki sposób wyliczenia rynkowej wartości nieruchomości powodów zakwestionowali powodowie. Biegły jednakże na rozprawie 31 marca 2015 roku rzeczowo wyjaśnił, że współczynnik (...) jest stosowany we wszystkich opiniach, w których badany jest ubytek wartości ze względu na wprowadzenie strefy (...) dla lotniska i podobna metodologia była stosowana odnośnie (...) dla lotniska K.. Współczynnik ten nie został stworzony przez biegłego powołanego do sprawy na potrzeby opinii, ale funkcjonuje w literaturze przedmiotu, a jego przyjęcie wynika z faktu położenia badanej nieruchomości położona w sąsiedztwie lotniska cywilnego podczas gdy pozostałe nieruchomości przyjęte do porównania (do wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości) nie są zaś obciążone taką wadą. Przyjęty w tabeli numer (...) na str. 16 opinii głównej ubytek wartości z tytułu niekorzystnego sąsiedztwa – lotniska 11%, wynika z badania ankietowego, jakie zostało przeprowadzone celem ustalenia wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska, niezależnie od tego czy w miejscu tym funkcjonuje strefa (...) czy nie. Z kolei na rozprawie 12 lipca 2016 roku biegły odnosząc się do zarzutów strony powodowej w tym zakresie i wyliczonej przez nią wysokości odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości wyjaśnił, że zapoznał się z wyliczeniem powodów w tym piśmie, natomiast nie sprawdzał tego pod względem matematycznym z tego względu, że zastosowana przez powodów metodę nie była prawidłowa. Powodowie bowiem dla oszacowania ubytku wartości nieruchomości nie uwzględniają współczynnika (...) a biegły w dalszym ciągu nie znajduje podstaw do odstąpienia od zastosowania tego współczynnika skoro nieruchomość zawsze była w niekorzystnym sąsiedztwie lotniska, nawet przed wprowadzeniem (...).

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa Sąd I instancji wskazał, iż 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 rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 30 listopada 2010 roku w sprawie VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 roku w sprawie II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2010 roku w sprawie III CZP 17/10).

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że 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. 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.

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że 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. Zdaniem Sądu, wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej zostały spełnione.

W ocenie Sądu Okręgowego, 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 również upatrywali źródła szkody). Nadto, z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomości powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa 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, Sąd I instancji analizował, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, jak wskazał Sąd, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem, jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 1957 roku, OSN 1958/3/76).

Powołany w sprawie biegłego sądowy z zakresu szacowania nieruchomości na podstawie przeprowadzonych wycień, stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 98.600 zł.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach 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. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia

sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sądowego Sąd I instancji 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 wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, 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 (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z 11 października 1972 roku w sprawie II PZ 288/72). W ocenie Sądu I instancji, tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. – Ł., samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadującym z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa.

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.

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 Sąd zauważył, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P.. - Ł..

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 98.600 zł.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 98.600 zł. Mając powyższe na względzie Sąd w I wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów 98.600 zł, w pkt II oddalając powództwo pozostałym zakresie. Oddalenie powództwa obejmuje żądanie zasądzenia należności solidarnie na rzecz powodów, roszczenia ponad kwotę 98.600 zł i częściowo odsetek ustawowych za opóźnienie. Brak podstaw do zasądzenia roszczenia solidarnie na rzecz powodów – małżonków, albowiem solidarność zobowiązania wynikać musi z ustawy lub czynności prawnej (art. 369 k.c.).

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że powodowie po raz pierwszy wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w ściśle określonej kwocie tj.

80.000 zł. w pozwie z 23 maja 2013 roku, doręczonym pozwanemu 11 lipca 2013 roku (k. 59). Przed procesem powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, ale nie konkretyzowali ich co do wysokości. Zastosowanie zaś art. 455 k.c. wymaga by było to roszczenie ściśle określone, tak by dłużnik wiedział co do jakiej należności popada w opóźnienie. Data 11 lipca 2013 roku w ocenie Sądu wyznacza termin wymagalności roszczenia do 80.000 zł. i dlatego Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonego w tej części na rzecz powoda odszkodowania przysługują mu od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu tj. od 12 lipca 2013 roku. Pismo rozszerzające żądanie do 110.800 zł. w zakresie odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego 28 stycznia 2016 roku (k. 876) i dlatego Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od pozostałej części należności tj. od kwoty 18.600 zł od 29 stycznia 2016 roku. W pozostałym zakresie roszczenie powodów w zakresie odsetek nie zostało uwzględnione.

Terminu wymagalności roszczenia nie zmienia w cenie Sądu wyliczenie wartości szkody dopiero na etapie postępowania sądowego. Powodowie zgłaszając pozwanemu roszczenia domagali się odszkodowania, które sprecyzowali w pozwie z 23 maja 2013 roku, a postępowanie dowodowe jedynie wykazało zasadność żądania kwoty wyższej (98.600 zł). Oceny tej nie zmienia również sporządzenie w sprawie aktualizacji opinii przez biegłego, która wykazała w styczniu 2016 roku wyższy (o 9.600 zł.) spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska Ł.. Aktualizacja powstała w związku z tym, że na rynku pojawiło się więcej transakcji, co z kolei pozwoliło na doprecyzowanie metody regresji wielorakiej, która sama w sobie jest statystycznym modelem wyliczenia spadku wartości, niezależnie od cen panujących na rynku. Na model ten wpływają nie tyle ceny na rynku nieruchomości, co ilość przeprowadzanych transakcji. Większa ilość transakcji na rynku wykazała większy trend spadkowy cen nieruchomości znajdujących się w strefie (...) dla lotniska Ł..

Obie strony procesu złożyły apelacje od wyroku.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w pkt I, zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 149 § 2 i art. 225 k.p.c. polegające na nie zawiadomieniu pełnomocnika pozwanego o otwarciu rozprawy na nowo, w sytuacji gdy rozprawa, która miała miejsce 4 października 2016 roku została na mocy postanowienia z 20 września 2016 roku odroczone celem ogłoszenia wyroku częściowego i Sąd otwierając na nowo rozprawę dodatkowo nie zawiadomił o jej terminie (a w zasadzie o tym fakcie) strony pozwanej, zwłaszcza że była to rozprawa bezpośrednio poprzedzająca wydanie wyroku, co ostatecznie spowodowało pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony swych praw na rozprawie 4 października 2016 roku i w konsekwencji doprowadziło do nieważności niniejszego postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c.;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku, - Prawo Ochrony (...) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P., a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 (...) 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 (...),

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3, w zw. z art. 156 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię przepisów, polegającą na uznaniu, że wycena wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez sąd nie stanowi operatu szacunkowego, a w konsekwencji - że nie jest możliwe poddanie tejże opinii pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

5) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. poprzez z jednej strony przerzucenia biegłego 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;

6) 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 wewnętrzną sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli stanowiącej załącznik nr (...) (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za $m^{(2)}$ nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za $m^{(2)}$ nieruchomości położonych poza (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr (...) opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za $m^{(2)}$ nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za $m^{(2)}$ nieruchomości położonych poza strefą i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...),

b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), 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^2 nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m^2 nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m^2 nieruchomości położonych poza (...),

7) 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,

Pozwany jako ewentualne podniósł następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go co do kwoty 80.000 zł. w dacie doręczenia wezwania do zapłaty, a w części skutecznie rozszerzonej, nie spełniając go w dacie doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenia powództwa, także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyroku,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, 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,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 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,

4) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do zaproponowanej organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego K. R. w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

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

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

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

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

- opinii prywatnej dr A. F. z 8 stycznia 2015 roku oraz z 25 marca 2015 roku na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości

- opinii dotyczącej wpływu wprowadzenia (...) wokół PL - P. - Ł. na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze, sporządzoną przez Centrum (...) sp. z o.o., na okoliczność rozbieżności w wynikach spadku wartości nieruchomości położonych wewnątrz (...) utworzonego wokół (...) odnotowanych przez biegłego oraz przez Centrum (...),

- załączników nr (...) do opinii (...), obejmujących listę transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na okoliczność ustalenia pełnej listy transakcji nieruchomościami przedmiotowego segmentu w (...) w okresie od 28 lutego 2012 r. (data wprowadzenia (...)) do 16 września 2013 r. (koniec zakresu czasowego analizy biegłego),

- „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. 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.

Pozwany wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w części dotkniętej nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

- zmianę zaskarżonego wyroku częściowego 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;

- uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego 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 według norm przepisanych.

Powodowie zaskarżyli wyrok w pkt 2, oddalającym powództwo w pozostałym zakresie z tytułu spadku wartości nieruchomości tj. co do 12.200 zł. oraz co do odsetek ustawowych od tej kwoty od 29 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Apelujący zarzucili naruszenie:

- prawa materialnego, w tym w szczególności art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska poprzez błędną wykładnię w sprawie w zakresie braku przyjęcia, że kwota 12.200 zł. z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z sąsiedztwem lotniska i narażeniem nieruchomości powodów na hałas od lotniska nie stanowi zmniejszenia wartości nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś.,

- prawa procesowego, w tym art. 227 k.p.c. w związku z art. 278§1 i 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony powodowej o wycenę rynkowej wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku i cen na dzień wydawania opinii, bez wpływu (...), co nie pozwoliło zweryfikować przyjętej wartości nieruchomości strony powodowej w opinii biegłego sądowego K. R. (1),

- prawa procesowego, w tym art. 278§1 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. poprzez przyjęcie, że przyjęta subiektywnie i bez analizy rynku wielkość współczynnika "s" odzwierciedla obiektywne relacje rynkowe i ma rzeczywisty wpływ na wartość nieruchomości powodów,

- prawa procesowego, w tym art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że dla wycenianej rynkowej wartości nieruchomości powodów należy przyjąć wskaźnik obniżenia wartości "s" = 11%, który ma cechy nierynkowe i nieobiektywne, ale wyłącznie obrazuje subiektywne aspekty strony popytowej, bez weryfikacji tego elementu dla wycenianego rynku nieruchomości.

Apelujący wnieśli o zmianę wyroku sądu pierwszej instancji w pkt. 2 poprzez zasądzenie od pozwanego na ich rzecz ponad kwotę zasądzoną w pkt. 1 także 12.200 zł. z ustawowymi odsetkami za okres od 29 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego została uwzględniona w niewielkim tylko zakresie, środek zaskarżenia wniesiony przez powodów okazał się jako bezzasadny.

Sąd II instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu nieważności postępowania podniesionego przez pozwanego. Wbrew twierdzeniom pozwanego 4 października 2016 roku Przewodnicząca nie otworzyła na nowo zamkniętej uprzednio rozprawy (k.880-881), a dowód który został pominięty został przedstawiony przez powodów.

Oceniając pozostałe zarzuty podniesione przez pozwanego stwierdzić należy, że zmierzały one do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Znaczną część uzasadnienia apelacji skarżąca spółka poświęciła przekonując, że okoliczności w niniejszej sprawie są wyjątkowe. Specyfika rozwoju i funkcjonowania L. P. – Ł. przemawiają za wykładnią art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, która powinna prowadzić do oddalenia powództwa.

Skarżący wytknął, że zasadniczym błędem Sądu I instancji było przyjęcie, iż nadmierna emisja hałasu na nieruchomości powodów wystąpiła jako skutek wprowadzenia obszaru organicznego użytkowania, podczas gdy jego ustanowienie spowodowało w istocie zmniejszenie uciążliwości operacji lotniczych dla sąsiednich działek.

W każdym razie zdaniem apelującego, dyskomfort odczuwany przez mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem, w szczególności powodów, nie zwiększył się wraz z ustanowieniem (...) i jest co najwyżej taki sam. W takiej sytuacji, nie można przyjąć związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wprowadzeniem (...).

Jednocześnie pozwana spółka uwypukliła szereg podjętych przez z nią działań mających na celu minimalizację negatywnych skutków ustanowienia (...) dla jej mieszkańców.

Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 k.p.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku (okoliczności znane Sądowi Apelacyjnemu z urzędu w związku z prowadzeniem tożsamyh przedmiotowo spraw przeciwko pozwanej). Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczyh na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa, 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 (tak w wyrokach Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 2012 roku w sprawie IV CSK 28/12, oraz z 21 sierpnia 2013 roku w sprawie II CSK 578/12). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą 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.

Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że pozwany marginalizuje skalę rozbudowy i modernizacji portu. Nie można tymczasem z pola widzenia tracić samych przesłanek, warunkujących ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, określonych w art. 135 ust. 1 powołanej ustawy. Obszar taki wokół (...) został ustanowiony w związku z planami inwestycyjnymi pozwanej spółki. Wraz z ustanowieniem (...) wokół lotniska P. – Ł., kwestia negatywnego oddziaływania lotniska na środowisko została definitywnie (art. 135 ust. 2 cyt. ustawy) przesądzona. Apelujący wymieniając jakie rodzaju, przykładowe inwestycje dotyczące portów lotniczych mogłyby pociągać za sobą konieczność wypłaty odszkodowania, w istocie podważa przesłanki ległe u podstaw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Zagadnienie to nie mogło zaś podlegać dyskusji.

W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Wbrew zarzutom apelacji, sąd nie przerzucił na biegłego swoich obowiązków w zakresie stosowania przepisów prawa materialnego, w tym badania związku przyczynowego, nie doszło więc do naruszenia art. 278 k.p.c. W tym zakresie Sąd przeprowadził samodzielny, szeroko umotywowany wywód prawny. Skarżący nie wskazuje natomiast w sposób czytelny, w jakich ustaleniach faktycznych sąd miałby rzekomo być wyręczany przez biegłego. W każdym razie, nie wykraczało poza kompetencje biegłego, wynikające z przepisu art. 278 k.p.c., posługiwanie się przez niego wynikami badań dotyczących wpływu nadmiernego hałasu środowiskowego na lokalne rynki nieruchomości.

Z uzasadnienia apelacji wynika, że zdaniem apelującego, zadaniem biegłego powinno być ustalenie, czy wartość rynkowa nieruchomości powodów spadła w związku z wprowadzeniem (...) dla (...), a nie czy wartość ta spadła po wprowadzeniu (...) wokół lotniska. Z punktu widzenia odpowiedzialności pozwanego, istotnymi są bowiem tylko takie zjawiska, które zaistniały w związku z wprowadzeniem (...), a nie zjawiska które zaistniały wprawdzie chronologicznie później niż ustanowienie (...), ale nie pozostają z tym zdarzeniem w relacji o jakiej mowa w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Skarżący argumentację powyższą opiera o nieistotne niuanse w sformułowaniu tezy dowodowej przez Sąd I instancji, unikając konfrontacji z niepodważalnymi faktami.

I tak, organ administracyjny – (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. w toku postępowania administracyjnego zainicjowanego wnioskiem pozwanej spółki, poddał ocenie oddziaływanie na środowisko szeregu innych czynników, poza hałasem, które obejmowała inwestycja modernizacji i rozbudowy lotniska. W szczególności, organ administracji analizował wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary chronione, a szczególności na gatunki, siedliska przyrodnicze lub siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000. Organ nie stwierdził negatywnego oddziaływania inwestycji w tym zakresie. Organ uznał także, że nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i wodnego, gospodarka wodno – ściekowa jaką zamierza prowadzić inwestor – pozwana spółka. Z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika również, że w miejscach dostępnych dla ludności spełnione będą wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska, w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz, że nie dojdzie do przekroczenia norm regulujących emisję spalin.

W związku natomiast z wykazaniem braku dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych, i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska dla planowanego przedsięwzięcia należało utworzyć obszar ograniczonego użytkowania.

Istotą warunków określających zasady eksploatacji lotniska i wykonywania operacji obsługowych samolotów w dziedzinie ochrony przed hałasem jest, jak wskazano w decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z 28 lutego

2011 roku - minimalizacja wielkości jego emisji do środowiska poprzez działania organizacyjne. Zasady te winny być powinnością eksploatacyjną i mieć charakter stałych, obowiązkowych dobrych praktyk.

Innymi słowy, to plany inwestycyjne - rozbudowy i modernizacji (...) - okazały się mieć tak istotny wpływ na środowisko akustyczne wokół lotniska, że zaistniała konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Wszelkie działania podejmowane przez pozwaną spółkę mające na celu niwelowanie negatywnych skutków funkcjonowania portu lotniczego, będą zawsze jedynie działaniami zaradczymi w ramach stanu, w którym mieszkańcy nieruchomości położonych w (...) są zmuszeniu znosić ponadnormatywny hałas.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powódki, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego oraz sformułowane powyżej przez Sąd II instancji. Wymienione dokumenty, stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 roku, jak już powyżej wskazano, stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanej. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzili swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Sąd II instancji nie znalazł także podstaw do uwzględniania zarzutu naruszenia art. 156 oraz art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami i to w związku z § 4 ust. 1 i § 55 ust. 2 oraz § 56 ust. 1 pkt 9 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Opinia, w zakresie, w jakim stanowiła podstawę wyroku składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tej części biegły posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej w P., w której położona jest nieruchomość powodów. W drugiej natomiast części opinii, biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości i tylko w tym zakresie znajdowały zastosowanie przepisy w/w Rozporządzenia, gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej).

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego K. R. (1) za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawach. Sąd I instancji w sposób szczegółowy odniósł się do zarzutów w stosunku do opinii biegłego K. R. (1). Przedstawioną w tym przedmiocie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku

procesu nie podważyły prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów.

Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że nie zostały one uznane za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z dokumentów prywatnych w postaci opracowania i pisma K. S. i opinii A. F.. Apelujący w żaden sposób nie podważa zasadniczego motywu postanowienia dowodowego, jakim była nieprzydatność tych dokumentów dla podważenia opinii biegłego K. R. (1). Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych. Zaznaczyć wobec stanowiska apelującego trzeba, że opiniujący w sprawie biegły K. R. (1) jest specjalistą za zakresu szacowania nieruchomości. Kwalifikacje formalne biegłego oraz ogromne doświadczenie w podobnych rodzajowo sprawach, pozwalają na stwierdzenie, że wydana w niniejszym procesie opinia ma charakter kompleksowy. Jednocześnie statystyka jest jednym z narzędzi wykorzystywanych przy szacowaniu wartości nieruchomości. I w tym zakresie biegły K. R. (1) posiada niezbędną wiedzę, co wykazał odnosząc się szczegółowo do zastrzeżeń formułowanych przez strony, wobec opinii na rozprawach. W związku z tym, do podważenia wartości merytorycznej dowodu z opinii przeprowadzonego w niniejszej sprawie, pośrednio poprzez deprecjację kompetencji biegłego, nie wystarczyło wskazane przez apelującą spółkę, że domaga się powołania dowodu uzupełniającego z opinii „autorytetów”, czy też „ekspertów”.

Warto w powyższym kontekście zwrócić uwagę na stanowisko Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego (które znane jest Sądowi II instancji w związku innymi sprawami rozpoznawanymi przez tut. Sąd, m.in. I ACa 1472/15, z powództwa przeciwko poznawanej). Arbitralna krytyka, jak wskazano w stanowisku, zawartości merytorycznej wycen, praktykowana przez podmioty w różny sposób powiązane z wynikiem wyceny, jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego (...). Rzeczoznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego, spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości, w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. (...) W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przestanków, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności

W związku z powyższym, mniej niż fragmentaryczna analiza wniosków opinii biegłego, zawarta w apelacji, na podstawie której pozwany sformułował zarzuty wobec opinii, nie mogła prowadzić do weryfikacji rozstrzygnięcia. Jednocześnie Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku apelującego o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z 12 lipca i 20 września 2016 roku.

Niezależnie od tego zaznaczyć należało, że korzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 u.g.n.). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny uwzględnił natomiast w części zarzuty naruszenia przepisów art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. podniesiony w apelacji pozwanego.

Błędnym było w okolicznościach sprawy przyjęcie, że roszczenie stało się wymagalne już od sformułowania roszczenia w pozwie, co stanowiło swoiste wezwanie do zapłaty.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę stoi bowiem na stanowisku, że dla określenia terminu początkowego należności odsetkowych za opóźnienie w wypłacie odszkodowania nie jest wystracającym samo wskazanie jego wysokości. Strona powinna wyjaśnić to, w jaki sposób ustaliła wysokość szkody.

Zauważyć trzeba, że powodowie pomimo wskazania w pozwie wysokości roszczenia odszkodowawczego wnieśli jednocześnie o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia spadku wartości nieruchomości.

Sąd II instancji uwzględnił zatem częściowo zarzut do tyczący terminu początkowego odsetek za opóźnienie i uznał, że termin ten należy liczyć dopiero od doręczenia opinii biegłego stronie pozwanej co nastąpiło 3 września 2014 roku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd II instancji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1, określając początkowy termin odsetek za opóźnienie od 80.000 zł. na 3 września 2014 roku i oddając powództwo odsetki od tej kwoty w pozostałym zakresie (pkt 1). Apelacja pozwanych jako bezzasadna w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu (pkt 2).

W wyniku kontroli instancyjnej orzeczenia Sąd Apelacyjny w następnej kolejności za bezzasadną uznał apelację powodów.

Apelujący kwestionują opinię biegłego w części dotyczącej ustalenia wartości należącej do nich nieruchomości z zastosowaniem współczynnika 's', a więc wyjściową wartość dla oceny wyceny spadku wartości nieruchomości wobec powstania (...).

Odnosząc się do przedstawionych przez nich argumentów w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego w przedmiotowej kwestii. Biegły w opinii uwzględnił, iż opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Biegły na rozprawie 31 marca 2015 roku rzeczowo wyjaśnił, że współczynnik S jest stosowany we wszystkich opiniach, w których badany jest ubytek wartości ze względu na wprowadzenie strefy (...) dla lotniska i podobna metodologia była stosowana odnośnie (...) dla lotniska K.. Współczynnik ten nie został stworzony przez biegłego powołanego do sprawy na potrzeby opinii, ale funkcjonuje w literaturze przedmiotu, a jego przyjęcie wynika z faktu położenia badanej nieruchomości w sąsiedztwie lotniska cywilnego podczas gdy pozostałe nieruchomości przyjęte do porównania (do wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości) nie są obciążone taką wadą. Przyjęty w tabeli numer 6 na str. 16 opinii głównej ubytek wartości z tytułu niekorzystnego sąsiedztwa – lotniska 11%, wynika z badania ankietowego, jakie zostało przeprowadzone celem ustalenia wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska, niezależnie od tego czy w miejscu tym funkcjonuje strefa (...) czy nie. Z kolei na rozprawie 12 lipca 2016 roku biegły odnosząc się do zarzutów strony powodowej w tym zakresie i wyliczonej przez nią wysokości odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości wyjaśnił, że zapoznał się z wyliczeniem powodów w tym piśmie, natomiast nie sprawdzał tego pod względem matematycznym z tego względu, że zastosowana przez powodów metoda nie była prawidłowa. Powodowie bowiem dla oszacowania ubytku wartości nieruchomości nie uwzględniają współczynnika (...), a biegły nie znajduje podstaw do odstąpienia od zastosowania tego współczynnika skoro nieruchomość zawsze była w niekorzystnym sąsiedztwie lotniska, nawet przed wprowadzeniem (...).

W apelacji powodowie nie przedstawili argumentów, które mogłyby prowadzić do zaaprobowania ich stanowiska. Nie ulga bowiem wątpliwości, że bliskość obiektu takiego jak lotnisko wpływa na wartość położonych w jego pobliżu nieruchomości. W ocenie Sądu II instancji, obiektami których bliskość w sposób zbliżony determinuje ceny znajdujących się w ich sąsiedztwie nieruchomości są przykładowo wysypiska śmieci, autostrady. Dla budownictwa mieszkaniowego ich bliskość jest niewątpliwie niekorzystna.

Okoliczność, iż biegły opiniujący w niniejszej sprawie współczynnik „s” wprowadził do opinii opierając się m.in. o wyniki badań zaprezentowane w artykule branżowym, o charakterze sondażowym, nie powoduje, iż wnioski opinii w tej części ocenić należy negatywnie.

Przede wszystkim badania przeprowadzone zostały w reprezentatywnej grupie osób, tj. pośród klientów kancelarii notarialnych, biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz klientów banków zainteresowanych kredytami hipotecznymi. Część osób ankietowanych nabyła już nieruchomości, stąd ich odpowiedzi uznać zdaniem Sądu należy za szczególnie miarodajne.

W związku z powyższym nie można zgodzić się z apelującymi, iż zastosowany w opinii współczynnik „s” nie ma w ogóle cech rynkowych.

Nie mają racji powodowie podnosząc, że korekta ceny w związku z zastosowaniem współczynnika jest nieuprawniona, bowiem opiera się na elemencie subiektywnym potencjalnego kupującego, a nie na elemencie obiektywnym – analizie transakcji rynkowej w konfiguracji i konstelacji (kupujący – sprzedający – nieruchomość).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, subiektywne nastawienie kupującego ma znaczenie dla kształtowania się wartości nieruchomości, jest to jeden z zasadniczych wniosków płynących z opinii biegłego. Co więcej, okoliczności tej nie kwestionował pozwany, forsując tezę, że ceny nieruchomości wokół lotniska Ł. były kształtowane przez jego sąsiedztwo i rozwój, zanim wprowadzono (...).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wartości opinii w kwestionowanym zakresie nie dyskwalifikuje również fakt, że artykuł który został wykorzystany przez biegłego powstał w związku z funkcjonowaniem lotniska K.. Mechanizm kształtowania się oczekiwań nabywców nieruchomości jest w przypadku lotniska Ł. analogiczny. Istotnym jest natomiast, że biegły dokonując wyboru nieruchomości które ostatecznie porównywał wytypował takie, które nie sąsiadowały z lotniskiem.

Na zakończenie Sąd II instancji za zasadne uznał podkreślić, że zastosowanie przez biegłego współczynnika „s” świadczy w istocie o wnikliwej analizie zagadnienia poddanego pod ocenę biegłego. Nie można mu w szczególności czynić zarzutu ze znajomości literatury fachowej i wykorzystywania nabytej w ten sposób wiedzy.

W związku z powyższym, apelacja powodów jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu (pkt 3).

Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki Jerzy Geisler

.

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