

Sygn. akt *I ACa 1169/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSA Ryszard Marchwicki (spr.)**

**Sędziowie: SA Mikołaj Tomaszewski**

**SO (del.) Arleta Lewandowska**

**Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak**

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L.**

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

**w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 marca 2017 r. sygn. akt XVIII C 76/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że datę początkową ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 65.844 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote ) ustala na dzień 1 października 2015 roku;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala.

SSA Mikołaj Tomaszewski SSA Ryszard Marchwicki SSO (del.) Arleta Lewandowska

--	--	--

\

Sygn. akt I ACa 1169/17

## UZASADNIENIE

Powód J. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na swoją rzecz: 50.000 zł. tytułem odszkodowania za spadek wartości jego nieruchomości oraz 50.000 zł. tytułem

odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia przez niego nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty:

Powód domagał się również zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W piśmie z 10 stycznia 2017 roku powód zmienił żądanie pozwu i podtrzymując dochodzoną w procesie kwotę 100.000 zł. wskazał, że składają się na nią:

- 65.844 zł. tytułem spadku wartości jego nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 50.000 zł. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a od kwoty dalszych 15.844 zł. od 22 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- 34.156 zł. tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia przez niego nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XVIII C 76/15 wyrokiem częściowym z 30 marca 2017 roku zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości 65.844 zł. z ustawowymi odsetkami a) od 50.000 zł. od 8 listopada 2013 roku, b) od 15.844 zł. od 22 lutego 2014 roku.

Sąd Okręgowy ustalił, że L. (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w (...). W latach 1931-1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. lotniskiem w kraju.

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. 11 lipca 1997 roku utworzono s. (...), której udziałowcami zostali P. (...)", M. (...) oraz Skarb Państwa.

W 2001 roku oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W latach 2002 - 2007 uruchomiono połączenia do W. i F., K./B., W., M. i L., B., M., L. L. (1), L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA.

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

28 lutego 2011 roku R. (...) 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 rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 roku podjęto rozbudowę terminala pasażerskiego.

W 2000 roku z lotniska skorzystało 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. (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

30 stycznia 2012 roku Sejmik (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeq d = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów

statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{Aeq\ n} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{Aeq\ d} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{Aeq\ n} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{Aeq\ d} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{Aeq\ n} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{Aeq\ d} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{Aeq\ n} = 45$  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 zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Powyższa uchwała weszła w życie w 28 lutego 2012 roku.

Powód od 17 stycznia 1984 roku był współwłaścicielem, a od 11 kwietnia 2006 roku jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w P. na terenie gminy T., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. 962, zabudowanej jednorodnym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z uchwałą Sejmiku (...), nr (...) ww. nieruchomość powoda znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodnym, w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej  $162,80\text{ m}^2$  i niewielkimi obiektami gospodarczymi.

Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych

Wartość rynkowa nieruchomości powoda stanowiąca działkę o nr geodez. 962 uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku (...) nr (...)

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{Aeq\ D} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{Aeq\ N} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 962, leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen obecnych, spadła o 65.844 zł.

Pismem z 20 grudnia 2012 roku powód zgłosił pozwanemu swoje roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości i z tytułu konieczności poniesienia przezeń nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego, jak również wezwał pozwanego do podjęcia z nim negocjacji co do ustalenia i wysokości tej szkody oraz kwoty należnego mu odszkodowania.

Pismo zostało nadane w placówce operatora publicznego 20 grudnia 2012 roku.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd I instancji oparł m.in. na opinii biegłego sądowego R. D. (1) z 20 lipca 2015 roku, uzupełnionej pisemnie 21 kwietnia 2016 roku, a także wziął pod uwagę ustne wyjaśnienia złożone przez biegłego na rozprawie 10 stycznia 2017 roku.

Sąd uznał wnioski, wyciągnięte przez biegłego za logiczne i przekonujące, a opinię za obszerną i szczegółową. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to, w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Sąd Okręgowy podkreślił, że nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (wyrok SN z 19 maja 1998 roku w sprawie II UKN 55/98).

Sąd zaznaczył, że na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości, w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w latach 2014-2015 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem (...) lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie (...)), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik. Biegły sądowy przekonująco wyjaśnił w opinii z jakich przyczyn fakt przyjęcia przy obliczaniu parametru spadku wartości transakcji z okresu ponad dwóch lat od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia jej wyników. Przedmiotowy rynek nieruchomości cechuje stabilność cen z nieznaczną tendencją spadkową, którą biegły uwzględnił w opinii. Transakcje wzięte przez biegłego pod uwagę, jak wskazał Sąd Okręgowy, przy obliczaniu tego parametru miały miejsce również w 2014 roku po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia (...) lotniska Ł.. Biegły w opinii szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Biegły w wyjaśnieniach szczegółowo przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły zaznaczył, że transakcje użyte do ustalenia procentowego spadku wartości zostały wymienione w załączniku nr 3 do opinii. Biegły w opinii i na rozprawie wyjaśnił sposób doboru tych nieruchomości, tj. że najpierw określili obszar oddziaływania lotniska, a następnie z tego obszaru zaczerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące; ponadto biegły dokonał oględzin nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. Dane te posłużyły do uzyskania równania regresji wielorakiej znajdującego się na stronie 17 opinii. Biegły wyjaśnił z jakich elementów wzór się składa i jak został skonstruowany oraz jakie były podstawy ustalenia wskazanych we wzorze wartości. Podkreślenia w ocenie Sądu I instancji wymaga fakt, iż stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest bardzo wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są

poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, że legitymacja czynna powoda nie budziła wątpliwości. Powód jest właścicielem objętej rozpatrywanym żądaniem nieruchomości, stąd też był uprawniony do dochodzenia od pozwanej odszkodowania.

Przechodząc natomiast 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 emisji (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 emisje, 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).

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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 pozwanego zostały spełnione.

W ocenie Sądu Okręgowego, samo objęcie nieruchomości powoda 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 upatrywał źródła szkody). Nadto, z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powoda objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powoda 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 powoda spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powoda doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd I instancji analizował, czy wiązało się to dla powoda 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 wyliczeń, stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. (...) spadek wartości nieruchomości powoda wynosi 65.844 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. (...) 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.. Utrata wartości nieruchomości powoda związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. (...) 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 powoda. Zdaniem Sądu, sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Sąd 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 w rozpoznawanej sprawie pozostawała okoliczność, że powód nabył własność przedmiotowej nieruchomości mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powoda.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. (...), samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powoda spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód najpierw zgłosił swoje roszczenia (określone wyłącznie rodzajowo) przedsądowo (...) Sp. z o.o. w P. bez wskazywania wraz z nimi kwot odszkodowań, których wypłaty się domaga, jednak w toku procesu, bo pismem z 20 lutego 2014 roku doręczonym pozwanemu 21 lutego 2014 roku uzupełnił swoje wcześniejsze wystąpienie w trybie art. 129 ust. 4 ustawy poś, wskazując adekwatne wg jego szacunków kwoty odszkodowań tj. z tytułu utraty wartości nieruchomości – 250.000 zł. a z tytułu konieczności poczynienia nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego 150.000 zł. - podnosząc, iż uznał takie dookreślenie za konieczne albowiem pomimo upływu blisko 14 miesięcy oczekiwania, od wystosowania swego zgłoszenia roszczeń, na wycenę należnego mu odszkodowania przez stronę pozwaną - nie doczekał się od pozwanej żadnej merytorycznej odpowiedzi.

W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powoda odszkodowania co do jego kwoty wymienionej już w pozwie – 50.000 zł. zasądzić należało zgodnie z jego żądaniem od dnia wniesienia pozwu tj. od 8 listopada 2013 roku skoro zgłoszenie roszczeń P. (...) nastąpiło w terminie 3 dni o nadania w placówce pocztowej pisma powoda z 20 grudnia 2012 roku czyli 24 grudnia 2012 roku, zaś w zakresie kwoty rozszerzonej tj. 15.844 zł. – także zgodnie z żądaniem inicjatora procesu od następnego po doręczeniu pozwanemu pisma powoda z 20 lutego 2014 roku tj. od 22 lutego 2014 roku.

Pozwany zaskarżył wyrok składając apelację.

Apelujący zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego i włączenia do materiału dowodowego dokumentu pod tytułem „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)” sporządzonego przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w (...) oraz rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach, zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od 15 lipca 2014 roku (data zlecenia biegłemu pierwszej opinii w sprawach Ł.) do 9 marca 2016 roku oraz zeznania biegłego, świadczą o tym, iż biegły nie sporządzał opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali formalnie dopuszczeni jako biegli ad hoc do niniejszej sprawy,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ROŚ w zw. z art. 361 § 1 poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku (...) z 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. (...) 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 ROŚ w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu (...), w sytuacji gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem (...),

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 (dalej: (...)) oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez

błędą wykładnię przepisów, polegającą na uznaniu, że opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez sąd nie stanowi operatu szacunkowego,

5) 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 R. D., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie załącznika nr 3 do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...) (w każdym obrębie), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 5 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 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<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 (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza (...),

6) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości,

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 (...), dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o.(...) 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 oparł zaskarżony wyrok.

Apelujący podniósł także jako ewentualne następujące zarzuty:

8) naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędą wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go od dnia wniesienia pozwu, a w zakresie kwoty stanowiącej rozszerzenie powództwa, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji,

9) 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 pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z:

- opinii prywatnej dr A. F. na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,

- opinii prywatnych dr K. S. pt. „Uwagi do analizy rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania (...)” na okoliczność nieprawidłowego zastosowania modelu statystycznego w opinii o spadku wartości nieruchomości,



- „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena oprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. US dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. (1) na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego J. W. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

- Opinii uzupełniającej biegłego sądowego K. R.,

- (...) naukowych dr B. H.;

10) naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 286 k.p.c. oraz art. 236 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz oddalenie wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a istniały uzasadnione podstawy do ich przeprowadzenia,

11) naruszenia 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 uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości.

Apelujący wniósł o zmianę zakazanego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Wobec licznie zgłoszonych zarzutów apelacyjnych na omówienie w pierwszej kolejności zasługują te, które podnoszą uchybienia procesowe bowiem od prawidłowości ustaleń faktycznych zależy ocena zastosowanego prawa materialnego.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne. Wbrew zarzutom apelującego, ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżący nie wykazał by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez skarżącego, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego, a wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurydycznych rażącego naruszenia wyżej powołanych dyrektyw oceny dowodów (vide: wyrok SN z 18 czerwca 2004 roku w sprawie II CK 369/03 LEX nr 174131).

Niezasadny był zarzut naruszenia 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 dowód z opinii biegłego /art. 278 k.p.c./. 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 R. D. (1) za przydatną w sprawie. Kierując się uwagami zgłoszonymi przez strony do opinii pisemnej, Sąd słuchając biegłego na

rozprawie szczegółowo wyjaśnił zasadność ich zastrzeżeń. Omówił te kwestię szczegółowo w uzasadnieniu wyroku uznając, że zgłoszone uwagi nie podważyły pozytywnej oceny nadanej temu dokumentowi.

W realiach rozstrzyganej sprawy brak było podstaw do przyjmowania, że opinia nie została sporządzona przez biegłego sądowego. Wystarczy w tym względzie wskazać chociażby na treść ustnej opinii biegłego złożonej na rozprawie, w której w pełni podtrzymał pisemną i odniósł się do podnoszonych przez strony zarzutów. Ewentualna okoliczność, że biegły przez sporządzaniu opinii korzystał z pomocy osób trzecich, którym zlecał czynności pomocnicze, nie podważa wartości i ustaleń opinii. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 marca 2018 roku w sprawie II CSK 650/17, „przedmiot opracowania, stopień jego skomplikowania ale także konieczność zebrania bazy danych, z odwołaniem się do której miało powstać, sprawia, że trudno jest odmówić powołanemu w sprawie biegłemu prawa do podjęcia współpracy z innymi osobami, które pomogą mu wykonać zleczone zadania w rozsądnym czasie, o ile tylko biegły na bazie zebranych dla niego materiałów wyjściowych przygotowuje opracowanie, za którego jakość i rzetelność weźmie merytoryczną odpowiedzialność. Biegły zapewnił, że w taki właśnie sposób przebiegało opracowanie opinii w niniejszej sprawie, a jak dotąd w postępowaniu wszczętym na podstawie zawiadomienia pozwanego nie doszło do podważenia tej deklaracji”.

W apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez odmowę sporządzenia opinii przez innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było 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 kwietnia 2005 roku w sprawie IICK 572/04/. Stąd dezaprobatą strony pozwanej dla wniosków biegłego – niekorzystnych z punktu widzenia jego interesów w sprawie- nie 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 3 września 2008 roku w sprawie IUK 91/08/.

Skarżący zgłosił szereg zastrzeżeń do opinii biegłego R. D. (1) w apelacji uzasadniając jej nieprzydatność do rozpoznania niniejszej sprawy.

Podnoszone w apelacji zarzuty są tożsamymi z podnoszonymi przez pozwanego przed Sądem I instancji, do których szczegółowo odniósł się biegły sądowy w pierwszej opinii uzupełniającej oraz ustnej złożonej podczas rozprawy.

Powtarzając te zarzuty pozwana w swych wywodach pomija w istocie dodatkowe wyjaśnienia biegłego, w których przedstawił jaką metodę zastosował przy ustalaniu spadku wartości nieruchomości i ściśle związane z tym podstawy uwzględniania nieruchomości położonych na terenie obszaru ograniczonego użytkowania na dzień od daty utworzenia obszaru, przyczyny niezastosowania współczynnika korygującego z powodu niekorzystnej lokalizacji itd.

Skarżący, korzystając z przedstawionych przez biegłego danych o niektórych nieruchomościach, w sposób nieuprawniony zastosowaną przez biegłego metodą, przeprowadza własne wyliczenia wartości tych nieruchomości. Z powołaniem się na w taki sposób uzyskane dane podważa wnioski i biegłego. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że akurat tak akcentowana w apelacji kwestia wyższych cen nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej, nie była przedmiotem dociekań pozwanego w trakcie przesłuchania biegłego na rozprawie. Co istotne pomija, że przedmiotem ustaleń było to, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wyższa nawet cena danej nieruchomości nie oznacza, że nie dotknęły jej skutki utworzenia oou (tj., że byłaby jeszcze wyższa, gdyby nie niekorzystny wpływ oou).

Sąd II instancji po szczegółowym zapoznaniu się z treścią opinii biegłego sądowego podzielił stanowisko Sądu I instancji, że jest ona przekonująca, logiczna i rzetelna. Jej treść nie nasuwa wątpliwości, które uzasadniałyby prowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Z tych też przyczyn nie uwzględnił wniosków z apelacji o

przeprowadzenie dowodu z opinii drugiego biegłego sądowego oraz o weryfikację opinii przez organizację skupiającą rzeczoznawców majątkowych.

Oddalony został wniosek pozwanego o prowadzenie dowodów z dokumentów – prywatnych, w szczególności opinii wydanych na zlecenie pozwanego przez prof. I. F. i dra J. K., tworzących spółkę rzeczoznawców majątkowych S. (...).

Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów /por. wyrok SA w Gdańsku z 13 marca 2013 roku w sprawie VACa 10/13/. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Wobec uznania za bezzasadne wszystkich zarzutów apelacyjnych dotyczących prawa procesowego przejść należy do zarzutów dotyczących się podstawy materialnej rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 129 ust.2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska /dalej uoś/ przez błędną jego wykładnię nie zasługiwał na uwzględnienie.

Obszerne rozważania prawne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Sprzeczne z treścią cytowanego przepisu oraz innych dotyczących wprowadzenia obszarów objętych ochroną jest twierdzenie, że możliwość dochodzenia roszczeń wynikających z ustawy przysługuje tylko w sytuacji powstania nowego lotniska, zmiany charakteru lotniska z lokalnego na międzynarodowe lub znaczącej rozbudowy lotniska bądź wprowadzenia ruchu lotniczego na nieużywane lotnisko. Takich roszczeń dochodzić można również w sytuacji wprowadzenia o.o.u na funkcjonujące od dawna lotnisko, pod warunkiem wykazania szkody będącej skutkiem niedochowania standardów ochrony przed hałasem.

Nie ma przeszkód by powoływać się w sprawach dotyczących lotniska P. (...) na orzecznictwo sądowe wypracowane na gruncie roszczeń odszkodowawczych związanych z funkcjonowaniem lotniska P. (...) Wszak dochodzenie roszczeń umożliwia ta sama ustawa i jednocześnie zobowiązuje do wykazania tych samych przesłanek warunkujących

wyrównanie szkody.

Nie można podzielić stanowiska pozwanego o braku związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem o.o.u. i ograniczeniami powoda w korzystaniu z nieruchomości wynikającymi z hałasu a potencjalnym brakiem możliwości sprzedaży za cenę, za którą można nabyć nieruchomości o innym położeniu. Reakcją rynku na brak możliwości domagania się zaniechania oddziaływania lotniska jest spadek cen nieruchomości położonych w o.o.u. Zatem powstanie szkody jest niekwestionowane, bowiem jest ona równa spadkowi wartości nieruchomości, niezależnie od faktu czy jest ona przedmiotem obrotu teraz czy w przyszłości. Wynika to jednoznacznie z ustaleń sądu poczynionych na podstawie opinii biegłego, której wartość omówiono powyżej wobec zastrzeżeń proceduralnych pozwanego. Szczegółowe wywody apelacji o ograniczeniu liczby operacji lotniczych w porze nocnej i podjęciu innych działań mających na celu zmniejszenie hałasu w nocy oraz ograniczenie uciążliwości oddziaływania lotniska na korzystanie z nieruchomości nie mogą uzasadniać wniosków zawartych w tej apelacji. Godne pochwały jest podjęcie starań skutkujących w przyszłości uznanie za mniej dotkliwe sąsiedztwa lotniska i zainteresowanie się egzystencją ludzi zamieszkujących tereny blisko niego położone jednakże nie pozwala ono na przyjęcie braku szkody powoda, której wyrównania domaga się na podstawie art. 129 ust.2 uoś. Gwoli dokładności podnoszonych przez pozwanego twierdzeń o zmniejszeniu liczby operacji nocnych podnieść trzeba, że zwiększa się liczba operacji lotniczych w ciągu dnia i nadal będzie ona rosła. O ograniczeniu korzystania z nieruchomości nie decyduje tylko pora nocna lecz równie istotna jest pora dzienna, kiedy to nie można wyeliminować dokuczliwości hałasu pozostając na zewnątrz budynku. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie o.o.u. jest odstąpienie od nabywania działek w strefie o.o.u. albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska lecz nie objętymi o.o.u. Wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska

nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń, mających zrekompensować użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu, przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska, mimo przekroczenia standardów ochrony środowiska została ze względów społecznych zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących się sprzeciwić tej działalności. Obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powód winien fakt ten uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc się do argumentacji skarżącego Sąd II instancji za zasadne uznał odwołać się do uzasadnienia wyroku Sadu Najwyższego z 24 listopada 2016 roku w sprawie II CSK 100/16, wydanego w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego w inne analogicznej sprawie o odszkodowanie od PL ławica.

Sąd Najwyższy wskazał, że w samej treści art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. odszkodowanie łączy się „z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 129/08, nie publ. uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z 6 maja 2010 roku w sprawie II CSK 602/10, z 25 maja 2012 roku w sprawie I CSK 509/11, , czy z 21 sierpnia 2013 roku w sprawie II CSK 578/12). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale - wbrew przekonaniu skarżącego - szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie (...), które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 192 ust. 2 u.p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana spółka.

Sąd Apelacyjny uwzględnił natomiast zarzut naruszenia przepisów art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c.

Błędnym było w okolicznościach sprawy przyjęcie, że roszczenie stało się wymagalne już od momentu doręczenia pozwanemu pozwu oraz doręczenia pisma z rozszerzeniem powództwa.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c.

Jedną z okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie była wysokość szkody.

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

Powód w piśmie z 20 grudnia 2012 roku zgłosił pozwanemu swoje roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości i z tytułu konieczności poniesienia przezeń nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego, jak również wezwał pozwanego do podjęcia z nim negocjacji co do ustalenia i wysokości tej szkody oraz kwoty należnego mu odszkodowania. Pismem z 7 lutego 2013 roku powód wystosował do pozwanego monit, podtrzymując w nim swoją wolę podjęcia z adresatem pisma negocjacji w sprawie ustalenia wysokości jego szkody i tym samym należnego mu odszkodowania. Pismem z 22 lutego 2013 roku pozwany odpowiedział na wezwanie do zapłaty, wskazując, że przewiduje jedynie możliwość podjęcia rozmów na temat uzasadnionych roszczeń mieszkańców nieruchomości położonych wokół lotniska a narażonych na ponadnormatywną emisję hałasu lotniczego, jednakże wyłącznie w zakresie modernizacji akustycznej nieruchomości. Pozwany wskazał jednocześnie, że powyższe może się odbywać wyłącznie w zakresie procedury koncyliacyjnej. Zastrzegł, przy tym, iż w przypadku, gdyby powód nie wyraził woli uczestnictwa w tej procedurze to on odmawia zapłaty na jego rzecz jakichkolwiek kwot, z jakichkolwiek tytułów.

Pismem z 20 lutego 2014 roku powód uzupełnił już dokonane wobec pozwanego zgłoszenie rodzajów roszczeń – kwotowo, żądając od niego w sumie 400.000 zł. w tym 250.000 zł. z tytułu ubytku wartości nieruchomości i 150.000 zł. z tytułu konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego. Pismo to wpłynęło do pozwanego 21 lutego 2014 roku.

Z powyższego wynika, że powód pierwotnie nie wskazał w ogóle wysokości żądania a kiedy określił już jego wartość nie wyjaśnił sposobu ustalenia wysokości szkody. Została ona ustalona dopiero w toku procesu.

Oszacowania szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku ustanowieniem o.o.u. na wartość 65.844 zł. dokonał biegły w opinii z 20 lipca 2015 roku, doręczonej pełnomocnikowi pozwanego 1 października 2015 roku (k.579). Sąd II instancji przyjął, że od tej daty dłużnik pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

W konsekwencji, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 - w części rozstrzygającej o ustawowych odsetkach (pkt I).

Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w pozostałej części (pkt II).

Mikołaj Tomaszewski Ryszard Marchwicki Arleta Lewandowska