

Sygn. akt *I ACa 1484/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Elżbieta Fijałkowska /spr./

Sędziowie: SSA Jan Futro

SSA Krzysztof Józefowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. E.**

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

**w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 maja 2017 r. sygn. akt XVIII C 64/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Józefowicz Elżbieta Fijałkowska Jan Futro

Sygn. akt I A Ca 1484/17

## UZASADNIENIE

Powódka K. E. w pozwie złożonym do sądu 5 czerwca 2013r., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty: 186.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 10.800 zł.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 14 sierpnia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

**Wyrokiem z dnia 30 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 118.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2012r. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Kosztami procesu obciążył strony stosunkowo: powódkę w 36 % a pozwanego w 64 % pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski:

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor (...) w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) 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 LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 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 LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka K. E. jest właścicielką nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) opisana powyżej nieruchomość 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 budynkiem mieszkalnym i tak też użytkowanym, częściowo podpiwniczonym, jednokondygnacyjnym w zabudowie wolnostojącej, wykonanym w technologii murowanej. Stan techniczny budynku jest bardzo dobry.

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. w przypadku braku miejscowego planu przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Według obowiązującego studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. (uchwała nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r.) przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, dla którego jako funkcję wiodącą określono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dużej intensywności.

Wartość opisanej powyżej nieruchomości stanowiącej działki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działki nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 118.600 zł.

Pismem doręczonym 31 sierpnia 2012r., powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 września 2012r. odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie: 186.000 zł.

Legitymacja czynna powódki w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Legitymacja bierna pozwanego wynikała z kolei z art. 136 ust. 2 p.o.ś.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd wskazał, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w p.o.ś. uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia powołanych powyżej przepisów. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 art. 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli zatem właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 p.o.ś.). Ograniczenie takie może natomiast polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały 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 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy – wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. – Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta przedmiotowym procesem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 – 3 tego artykułu, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że zgłoszenie pozwanemu roszczenia nastąpiło przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie uchwały. Zostało ono bowiem dokonane pismem z dnia 29 sierpnia 2012 r., doręczonym w dniu 31 sierpnia 2012 r., a zatem przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, co nastąpiło w dniu 28 lutego 2012 r.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego konieczne jest 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.

Wobec uznania, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – sąd badał, czy wiązało się to ze szkodą strony powodowej. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., sygn. akt II CR 304/57, Lex nr 49753). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a szkodą. Badając zakres spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1). Biegły w ocenie Sądu 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, że ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza obszarem. Utrata wartości nieruchomości związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania 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 K. R. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

W konsekwencji, na podstawie powołanych przepisów zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała kwota 118.600 zł. Natomiast dalej idące żądanie o zasądzenie tytułem odszkodowania za spadek wartości przedmiotowej nieruchomości jako niezasadne zostało oddalone.

Powódka domagała się w rozpoznawanej sprawie również odsetek ustawowych za opóźnienie. Poddając ocenie to żądanie Sąd wziął pod uwagę, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c. W myśl zaś art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej (...) Banku (...) i 5,5 punktów procentowych. Stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona. W konsekwencji powódce należne były odsetki ustawowe za opóźnienie i takie też podlegały zasądzeniu na jej rzecz. Stosownie do dyspozycji przepisu art. 455 k.c., świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (pismo powódki z dnia 29 sierpnia 2012 r. doręczone pozwanemu w dniu 31 sierpnia 2012 r.). Sąd uznał, że charakter sprawy, konieczność rzetelnej oceny zgłoszonego w wezwaniu żądania, w tym ewentualnie zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy

majątkowego, uzasadniały przyjęcie, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu odpisu pisma powódki z 29.08.2012r., tj. do końca dnia 14 września 2012 r. To zaś uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej za okres od dnia 15 września 2012 r. do dnia zapłaty.

W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I A.Ca 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I A.Ca 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między wrześniem 2012 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego i jego ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie (k. 711) wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości systematycznie spadała na przestrzeni kilku lat najpierw o 0,6% miesięcznie, później o 0,3% miesięcznie, zaś w ostatnim czasie obowiązuje tren zerowy (wartość nieruchomości nie rośnie ani nie spada). W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej od upływu 14 dniowego terminu od doręczenia wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powódce. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. Pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie sądu, zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty + 14 dni naruszałoby słuszny interes powódki i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określane jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Mając zatem wszystko to na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. wyroku, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 118.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 września 2012r. do dnia zapłaty. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne. O kosztach procesu, w punkcie 3. wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., stosunkowo te koszty rozdzielając. .

***Apelację od wyroku w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającą o kosztach procesu wniósł pozwany i zarzucił:***

1) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego, a następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu sporządzonego w dniu 15 listopada 2015 r. przez biegłego sądowego K. R. (1), uzupełnionego przez biegłego pismem złożonym na rozprawie w dniu 10 marca 2017 r., w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd ustalając przyczyny i wysokość odszkodowania w całości oparł się na tymże dokumencie, traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego, posiadającą walor dowodu,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust 2 ROŚ w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P. [zwanej dalej: Uchwałą], 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 postępowania, tj. art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i w konsekwencji na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

5) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R., która jest: a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli stanowiącej załącznik 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 (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...), 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. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 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 oparł zaskarżony wyrok.

Przeciwko zaskarżonemu wyrokowi pozwany podniósł ponadto jako ewentualne 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 w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, 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,

2). 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., art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: (...)) poprzez:

a) oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii, w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

b) pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości powodów,

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, 1. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu i instancji z dnia z dnia 6 kwietnia 2017 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku,

2. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu i instancji z dnia z dnia 6 kwietnia 2017 r. o przeprowadzenie dowodu z weryfikacji w trybie art. 157 ust. UGN opinii biegłego przez wskazaną organizację zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych poprzez dopuszczenie tego wniosku,

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,

4. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

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

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, zostały poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego, istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Oznacza to, że nie doszło do naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia Sądu I instancji oraz ich ocenę prawną Sąd Apelacyjny podziela oraz przyjmuje za własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw. W ramach przeprowadzonej kontroli instancyjnej nie dostrzeżono uchybień, które winny być uwzględnione przez Sąd II instancji z urzędu. W konsekwencji, dalsza argumentacja Sądu Apelacyjnego, odnosząca się do zarzutów apelacji, koncentrować się będzie na tych aspektach, które eksponowano w apelacji. Natomiast obszerność i szczegółowość tych wszystkich motywów, których apelacja nie zwalczała oraz tych, które Sąd Apelacyjny uznaje za własne, czyni zbędnym ich powtórzenie w toku dalszej argumentacji.

Ustalenia Sądu Okręgowego nie zostały skutecznie wzruszone w apelacji, w ramach podniesionych zarzutów naruszenia prawa procesowego. Ich analiza pozwala przy tym na przyjęcie, że część z nich w ogóle nie dotyczy konkretnych ustaleń sądu, ale kwestionuje poprawność przeprowadzonego przez sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, co dotyczy przede wszystkim podważania istnienia normalnego związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „oou”) a spadkiem wartości nieruchomości.

Nie jest przekonujący zarzut pominięcia dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - (...) sp. z o.o. im. H. W.. Dokumenty te zostały powołane w uzasadnieniu wyroku jako podstawa istotnych ustaleń faktycznych w zakresie oddziaływania lotniska na środowisko. Inną rzeczą jest natomiast, że Sąd z treści tych dokumentów nie wyprowadził postulowanych przez stronę pozwaną wniosków prawnych, które sprowadzają się do tezy, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności

odszkodowawczej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (zwanej dalej: „p.o.ś.”).

Zasadnicze jednakże zarzuty apelacji koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego K. R. (1).

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego K. R. (1) jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego oraz zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Była ona przedmiotem wnikliwej oceny Sądu Okręgowego, którą w całości Sąd odwoławczy podziela. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią.

Sposób przygotowania opinii odpowiadał prawu tj. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w swoich dodatkowych wyjaśnieniach złożonych na piśmie i ustnie na rozprawach szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, że nie sposób biegłemu skutecznie postawić zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczyły wyniki wyceny. Rację ma także Sąd, że przydatności opinii biegłego nie podważa fakt, że dokonując na zlecenie pozwanego analizy rynku - zewnętrzny podmiot, w oparciu o dużą większą liczbę transakcji, doszedł do odmiennych niż biegły wniosków.

W toku procesu biegły sporządził opinię uzupełniającą datowaną na 15 listopada 2016r., w której określił ubytek wartości nieruchomości powódki w oparciu o poszerzoną analizę transakcji sprzedaży z udziałem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, jakie miały miejsce po utworzeniu tego obszaru. Stało się to z uwagi na kwestionowanie przez pozwanego wysokości ubytku wartości nieruchomości wówczas wyliczonego. Nowy zbiór transakcji liczący 120 pozycji, z których do dalszych wyliczeń zostało przyjętych, przez program G., 89 transakcji podobnych (system odrzucił bowiem transakcje odstające i wpływowe) przełożył się na ustalenie, że spadek wartości nieruchomości położonych na terenie P. wynosi 14,4%. Wbrew zarzutowi opinia biegłego wraz z dokumentami stanowiącym jej uzupełnienie spełnia wymogi operatu szacunkowego i nie narusza przepisów art. 153 i 156 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1, § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Wobec tego nie było podstaw by przeprowadzać dowód z kolejnej opinii biegłego o co wnosił pozwany.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że to biegły K. R. dokonał części ustaleń faktycznych oraz dokonał wykładni prawa, gdyż Sąd Okręgowy, jak zarzuca pozwany „przerzucił na niego ten obowiązek”. Oczywista była konieczność oparcia się przez sąd, przy rozstrzygnięciu sporu, na specjalistycznych danych dotyczących wartości nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim. Sąd z braku wiadomości specjalnych nie jest uprawniony do dokonywania odpowiednich ustaleń bez zasięgnięcia opinii biegłego, toteż właściwym środkiem dowodowym służącym wyjaśnieniu tych okoliczności mógł być tylko dowód z opinii biegłego (art. 278 k.p.c.).

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał wniosek o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Na gruncie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego oceny przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii powołanych biegłych dokonuje sąd rozpoznający sprawę. Oceny wyrażane przez inne podmioty mogą mieć jedynie charakter opinii, które nie są wiążące przy dokonywaniu oceny dowodów przez sąd.

Nie doszło również do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego, co w pierwszej kolejności dotyczyło przepisów art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - Dz. U. 2013.1232 t.j. (dalej „poś”).

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, spadek wartości nieruchomości powódki. Natomiast z chwilą wprowadzenia oou powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 poś, polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. sygn. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r. sygn. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r. sygn. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

Nie budzi wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powodów a wprowadzeniem oou (art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1k.c). Przeciwno takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomości położone były na obszarze dotkniętym hałasem. Oczywiście, zmniejszyła to samo w sobie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie. Ta cecha nieruchomości została jednak w dostateczny sposób uwzględniona w opinii biegłego. To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie oou po jego wprowadzeniu.

Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który, z uwagi na ograniczony popyt jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń.

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 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie próba wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś. (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138). Pogląd ten można już obecnie uznać w orzecznictwie za utrwalony (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. II CSK 100/16 i II CSK 113/16 i powołane w uzasadnieniu orzecznictwo).

Bezzasadny jest także zarzut dotyczący ustalenia początkowej daty płatności odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia na rzecz powódki, tj. że odsetki te powinny zostać zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro zdaniem pozwanego, stwierdzenie obowiązku spełnienia świadczenia oraz ustalenie nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w odniesieniu do roszczenia odsetkowego. Dłużnik obowiązany do zapłaty odszkodowania pieniężnego popada w opóźnienie, jeżeli nie zapłaci odszkodowania w terminie płatności. Z reguły odszkodowanie pieniężne jest płatne niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela (art. 455 in fine k.c.). W przypadku nieotrzymania odszkodowania pieniężnego w terminie płatności wierzyciel może żądać od dłużnika, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zapłaty odsetek za opóźnienie liczonych od upływu tego terminu. Może on żądać skutecznie ich zapłaty wtedy, gdy odszkodowanie w takiej wysokości rzeczywiście mu się w tym terminie należy. Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Wobec tego apelacja na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie § 2 pkt 6, § 10 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Jan Futro Elżbieta Fijałkowska Krzysztof Józefowicz

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