

Sygn. akt *I ACa 33/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Sędziowie: SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

SSA Ewa Staniszevska

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. P. i W. P.**

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

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 października 2017 r. sygn. akt XII C 1080/13

1. oddała apelację;

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

Ewa Staniszevska Małgorzata Kaźmierczak Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sygn .akt. I A Ca 33/18

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej (...) spółki z o.o. na rzecz powodów E. P. i W. P. solidarnie kwotę 130 449 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 100 000 zł od dnia 27 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 30 449 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty, oraz orzekł o kosztach procesu.

**Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego.**

Lotnisko (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...)pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w (...)

stał się drugim po (...) lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). 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 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są 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 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., 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., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. R. w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

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.

W 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 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.

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny dom mieszkalny, zapisaną w księdze wieczystej KW (...). Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była piętrowym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek mieszkalny był i nadal jest wykorzystywany wyłącznie na potrzeby mieszkaniowe rodziny powodów. Budynek mieszkalny ma powierzchnię użytkową 273,95 m<sup>2</sup>. Jest to budynek dwukondygnacyjny, wzniesiony w technologii tradycyjnej, wybudowany w roku 2003., niepodpiwniczony. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy, wiaty i szklarnie. Zgodnie z załącznikami nr 6 b i 7b do uchwały nr (...) nieruchomości powodów znajduje się w strefie wewnętrznej (na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej) obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone. Ulica (...) ma nawierzchnię asfaltową z urządzonym chodnikiem i oświetleniem. W ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja i gaz z przyłączami na nieruchomości. Budynek mieszkalny powodów posiada instalacje wewnętrzne wyżej wymienione oraz ogrzewanie centralne z pieca na paliwo gazowe, stałe, kominiek oraz wentylację grawitacyjną. Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami drewnianymi na podmurówce betonowej. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny i szklarnia a tylnej wiaty i budynek gospodarczy. Teren przy budynkach jest zagospodarowany częściowo utwardzony, została urządzona zieleń – trawa, drzewa i krzewy ozdobne. Stan techniczny budynku jest dobry.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...) działka nr (...) oznaczony jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności. Wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku (...) nr (...). Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku (...) 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 działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 130 449 zł.

Pismem z 21 marca 2013 r., doręczonym dnia 27 marca 2013r., powodowie wezwali stronę pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwotę 150.000zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości i kwotę 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie - w terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. odmówił zapłaty żądanych roszczeń.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tych nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w P. na łączną kwotę 130 449 zł, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 3

lipca 2017 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. (1) oraz na podstawie wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 24 października 2017 r.

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego w żadnej części. Pozwana w piśmie z dnia 31 lipca 2017 r. zakwestionowała opinię biegłego w całości. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła biegłemu, iż jego opinia nie ma charakteru operatu szacunkowego, a tylko w takiej formie może być wykonana opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W szczególności pozwana zarzuciła biegłemu przyjęcie niewłaściwej metody wyceny nieruchomości, przyjęciem do wyceny nieruchomości niepodobnych. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż nie wziął pod uwagę faktu istnienia niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem (...), który winien skutkować skorygowaniem wartości nieruchomości. Tu pozwana posłużyła się fragmentami opinii biegłych K. R. (1) oraz J. W.. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż posłużył się nieaktualnym zbiorem transakcji, nie przedstawił w opinii toku obliczeń, a także dysponował zbyt małą bazą transakcji do obliczeń. Pozwana zgłosiła także zarzuty do modelu regresji wielorakiej stosowanej przez biegłego, a także niesamodzielność przy sporządzaniu opinii. W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. biegły podtrzymał wydaną przez siebie opinię, a także odniósł się do sformułowanych przez pozwaną zarzutów do opinii.

W odniesieniu do zarzutu, iż opinia biegłego jest w istocie operatem szacunkowym podlegającym weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych biegły wyjaśnił, iż przedstawione przez siebie opracowanie jest znacznie szersze niż operat szacunkowy. Celem odpowiedzi na zadane przez Sąd pytanie w tezie dowodowej należało wykonać dodatkowo analizy i obliczenia, które ze względu na swój zakres wykraczają poza reguły odnoszące się do operatów szacunkowych. Stąd, zdaniem biegłego, opinii, przez niego sporządzonej, nie można nazwać operatem szacunkowym. Biegły wskazał również, że autor opracowania, na które powoływał się pełnomocnik pozwanej, a mianowicie B. W. ( tytuł opracowania „66 najczęstszych błędów wycen nieruchomości- rozwiązania praktyczne.”) został zawieszony przez Ministra Infrastruktury w wykonywaniu swoich obowiązków na czas nieokreślony, z uwagi na popełniane błędy przy sporządzaniu opinii, zatem nie jest to autorytet naukowy, a jego opracowania nie mogą być uważane za wyznaczniki przy wydaniu opinii. Biegły tym samym stwierdził, iż nie jest zasadny zarzut przyjęcia do wyceny nieruchomości niepodobnych, bowiem żaden przepis prawa nie określa jak daleko mają różnić się między sobą nieruchomości porównawcze. W ocenie biegłego wybrane przez niego nieruchomości porównawcze spełniają wymogi nieruchomości porównywalnej opisanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pozwana zarzuciła, że biegły przyjął bardzo dużo nieruchomości o mniejszej powierzchni niż powierzchnia nieruchomości wycenianych. Biegły wyjaśnił, że na rynku nie funkcjonuje taka ilość transakcji, żeby można było do porównania przyjmować nieruchomości zbliżone powierzchniowo. Biegły jako nieruchomości porównawcze przyjmował te o powierzchni budynków nie mniejszej niż 130 m<sup>2</sup>. Biegły uznał, że istotne znaczenie przy wycenie ma powierzchnia budynku, jako jedna z siedmiu cech różnicujących. Biegły wyjaśnił, że rzeczoznawca nie kreuje rynku obrotu nieruchomościami. Zdarza się jednakże, że na danym rynku jest zaledwie kilka transakcji. Ustalenie precyzyjne wartości cen teoretycznych jest możliwe nawet gdy nie dysponujemy żadną transakcją porównawczą z jednego konkretnego przedziału. Niezbędne jest wówczas zastosowanie metody interpolacji, czyli wychodzenia poza znany przedział. Biegły wyjaśnił dalej w jaki sposób zweryfikował i potwierdził otrzymany przez siebie wynik. Na zarzut niewłaściwego określenia współczynnika K na poziomie 5 % biegły wskazał, iż cechą podnoszącą wartość nieruchomości był znajdujący się na nieruchomości budynek gospodarczy. Ponieważ pozostałe nieruchomości przyjęte do porównania nie miały takiego budynku należało zastosować dodatkowy współczynnik, aby podkreślić wyższą wartość tej nieruchomości.

Na zarzut nieprzyjęcia do analiz przy wycenie nieruchomości powodów transakcji sprzed dnia 28 lutego 2012 r. biegły wyjaśnił, iż celem opinii było zbadanie reakcji rynku nieruchomości na zdarzenie prawne jakim było wprowadzenie (...). Nie ma wiarygodnych metod badawczych, które pozwoliłyby zbadać jak zachowa się rynek, w przypadku, gdy takie zdarzenie nie jest przewidywane, nie jest znana siła oddziaływania takiego aktu.

Na dalszym etapie pozwana wskazała, iż zarzuca biegłemu, że nie przedstawił w swojej opinii toku procesu badań, na podstawie którego biegły ustalił zakres oddziaływania lotniska. Zarzut ten dotyczył naruszenia przez biegłego § 55 ust. 2 oraz § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2014 r. w sprawie wyceny nieruchomości

i sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwana zarzuciła biegłemu, iż biegły, wbrew dyspozycji rozporządzenia, nie zawarł w opinii obliczeń, poprzestając jedynie na wyniku spadku wartości nieruchomości. Odnośnie tego zarzutu biegły wskazał, że poziom szczegółowości obliczeń uważa za wystarczający. Biegły wskazał, iż, czyniąc zadość żądaniu pozwanej, do każdego egzemplarza opinii musiałby dołączyć 500 kart zawierających nieczytelne obliczenia, które są niezrozumiałe dla sądu. Dołączanie tego typu wydruków jest niecelowe i niczego do sprawy nie wnosi. Biegły wskazał ostatnią stronę opinii podając, że wszelkie niezbędne wyliczenia znajdują się w opinii. Biegły wskazał, iż opinia winna być czytelna i taka jest. W związku z tym czyni zadość wymogom cytowanego Rozporządzenia, które dotyczy operatu szacunkowego. Nadto pozwana stwierdziła w swoich zarzutach do opinii, iż skoro liczba operacji nocnych przed wprowadzeniem (...) była większa niż po jej wprowadzeniu nie znalazło to odzwierciedlenia w opinii. Biegły w odniesieniu do tych zarzutów wskazał, iż liczba operacji dziennych i nocnych nie była przedmiotem badania, bowiem nie ma ona żadnego znaczenia. Przyczyną utraty wartości nieruchomości nie jest bowiem hałas generowany przez lotnisko, ale fakt wprowadzenia (...). Biegły uwzględnił w opinii fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, a wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości znajdują się w strefie funkcjonowania lotniska. Z tego względu nie było potrzeby ani rozróżniania tego jako cechy porównawczej ponieważ wszystkie te nieruchomości były dotknięte faktem wcześniejszego funkcjonowania lotniska. Fakt umieszczenia nieruchomości w (...) stygmatyzuje te nieruchomości i przez to tracą one na wartości. Uczestnicy rynku rozróżniają strefy i ma ona znaczenie przy nabywaniu przez niech nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że w swojej opinii posłużył się metodą regresji wielorakiej, a następnie opisał na czym metoda ta polega. Biegły wskazał, że inne metody są znacznie mniej precyzyjne. Wszystkie przyjęte przez biegłego nieruchomości porównawcze znajdują się w obszarze działania lotniska i są nieruchomościami podobnymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd I instancji uznał zarzuty stron w stosunku do opinii sporządzonej przez R. D. (1) za bezzasadne. Tym samym Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego R. D. (1) za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. (1) oraz (...). Zauważyć należy, że dr S. jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematycznego spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwaną opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do

zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D. (1). Nie mogły doprowadzić do tego opinie biegłych J. W. i K. R. (1), bowiem poza tym, że mają one charakter opinii prywatnych, to pozwana traktuje je w sposób wybiórczy, przedstawiając wyłącznie te fragmenty opinii, które są dla niej korzystne. Tymczasem w innych toczących się postępowaniach pozwana kwestionuje opinie ww. biegłych w całości.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz wniosek o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do P. ( ewentualnie K. (...) bądź S. we W. ) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego odnośnie zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwana wskazała, iż formułuje wniosek o weryfikację opinii z uwagi na opinie metodyczne prof. I. F. oraz dr J. K. (1). Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż opinia dotycząca spadku wartości nieruchomości została sporządzona w sposób nieprawidłowy, wymagający weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W szczególności pozwana w oparciu o przepisy art. 156 ust. 1 ugn podniosła, iż wycena wartości nieruchomości może być dokonana wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z тезami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. (1) i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest jednakże weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej sporządzonych przez prof. I. F. czy dr J. K..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji wskazał, że powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należące do nich nieruchomości znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...), po ostatecznym sprecyzowaniu w łącznej wysokości 130 449 zł. Sąd Okręgowy podzielił argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należących do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

Sąd ten wskazał, że żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) (...). Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym

ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właściciela szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...)Sejmiku (...)obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. nieruchomość powodów znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. (1) z dnia 22 sierpnia 2015 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefy wiążą się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego w budynkach położonych w strefie wewnętrznej, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska.

Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej bądź zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez R. D. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...), które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...) w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...) w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należące do nich nieruchomości w wysokości 130 449 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.



Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów łączną kwotę 130 449 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 kc, zasądzając je od kwoty 100 000 dnia 27 czerwca 2017 r., to jest na dzień, na którą dokonano wyceny spadku wartości nieruchomości powodów. Natomiast od kwoty 30 449 zł, o którą powodowie rozszerzyli żądanie pozwu Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po wniesieniu do sądu pisma zawierającego rozszerzenie żądania, to jest od dnia 21 lipca 2017 r. Ustalając datę początkową żądania zasądzenia odsetek Sąd miał na uwadze stanowisko Sądu Apelacyjnego zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 września 2016 r., zapadłego w niniejszej sprawie, w którym Sąd Apelacyjny uznał, iż wartość szkody została ustalona na dzień dokonania wyceny przez biegłego, to jest w niniejszej sprawie na dzień 27 czerwca 2017 r. Sąd uznał, iż pozwana nie spełniająca świadczenia pozostawała od tej daty w opóźnieniu i od tej daty winny być naliczane odsetki za opóźnienie.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 100 kpc mając na uwadze wynik sprawy.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana, która zaskarżyła wyrok w całości zarzucając: naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego i następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im, (...)” sporządzonego przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w (...), rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach, zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od dnia 15 lipca 2014 r. (data zlecenia biegłemu pierwszej opinii w sprawach przeciwko pozwanemu) do dnia 9 marca 2016 r., zeznania biegłego oraz innych rzeczoznawców majątkowych, świadczą o tym, iż biegły nie sporządza opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu innymi rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali formalnie dopuszczeni jako biegli ad hoc do niniejszej sprawy; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez przyjęcie za pisemną opinię biegłego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)” sporządzony przez biegłego sądowego R. D. (1), w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, bowiem biegły rzeczoznawca majątkowy, będąc do tego zobowiązany nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego i posiadającą walor dowodu, oparł się na tymże dokumencie i na jego podstawie ustalił przyczyny i wysokość odszkodowania; 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 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; 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 (...) i następczej wyceny nieruchomości strony powodowej na dzień przed wprowadzeniem (...); naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 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) oraz na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia, 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 nieuwzględnienie 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. im. (...) 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, 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 dniu 27 czerwca 2017 r., 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 pierwszej instancji, naruszenie przepisów postępowania, tj. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741), dalej jako (...) w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz poprzez oddalenie wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy pozwany składał do opinii szereg zarzutów, popartych opiniami innych rzeczoznawców i statystyków, uzasadniających pozytywne rozpoznanie ww. wniosków dowodowych, 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: pisma dr K. S. z dnia 29 września 2014 r. oraz pisma dr K. S. pt. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł.”, fragmentu opinii biegłego K. R. oraz opinii dr B. H., „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 R. D. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach Sądowi Okręgowemu.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym zastępstwa procesowego w wysokości 2-krotnej stawki minimalnej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja okazała się niezasadniona.**

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233§1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Nie ma racji apelująca zarzucając, że opinia biegłego sądowego nie ma przymiotu opinii, gdyż biegły przy jej sporządzaniu korzystał z pomocy innych osób. Pomijając, że okoliczność ta nie wynika z opinii, ani zeznań biegłego złożonych na rozprawie, to sam fakt korzystania przy sporządzaniu opinii z pomocy innych osób – rzeczoznawców majątkowych z którymi biegły współpracuje- nie odbiera jej przymiotu opinii, skoro biegłego sądowy bierze na siebie odpowiedzialność za jej treść podpisując się pod opinią i podtrzymując jej wnioski w toku ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227k.p.c. przez przerzucenie na 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. Rację ma oczywiście skarżąca gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Rzecz jednak w tym, że w rozpatrywanej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011r. (...) w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D. (1). Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych, a swoje stanowisko należycie umotywował. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca 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 rozprawie. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w których nie odniesiono się do bardzo obszernych wyjaśnień biegłego złożonych na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Oczywiste jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia oou na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielokrotnej. Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających oou. Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Podkreślić należy, że biegły R. D. (1) uwzględnił także fakt istnienia lotniska przy doborze nieruchomości przyjętych do porównania. W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metoda ta jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Tym samym Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę nie podziela stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 17.10.2017r, sygn. akt. I A Ca 456/16 tym bardziej, że stanowisko to jest odosobnione. Z tych względów zarzut naruszenia art. 278§1i 3 k.p.c. okazał się nieuzasadniony.

Nie były trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez niewszzechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...)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. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. (...)”. 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 wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującej, w świetle których lotnisko (...) cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 227k.p. c i art. 286 k.p.c. i art. 157ust1i3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy dowody z dokumentów prywatnych nie mogły podważyć wniosków z opinii biegłego R. D.. Pozwana usiłowała za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych, jednak, dotyczyło to wyłącznie fragmentu opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Opracowania te nie stanowią bowiem kontropinii w odniesieniu do określenia utraty wartości nieruchomości powodów.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zw. z art. 361§1k.c. Apelująca nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku (...). Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji R. oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 k.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. 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 R.. 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 powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku (...)Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właścicielki nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanej, która kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki. Skoro uchwała Sejmiku (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 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 (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. 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 przyznanego 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, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Nie ma także racji apelujący zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, który szczegółowo wyjaśnił przyczyny różnicowania początkowego terminu płatności ustawowych odsetek za opóźnienie w odniesieniu do obu dochodzonych kwot, co czyni zbędnym powielanie tej argumentacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§113k.p.c. w zw. z art. 391§1k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 4050zł obliczone stosownie do §2pkt.6 w zw. z §10ust.1 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. 2015.1804).

SA Ewa Staniszevska SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Małgorzata Mazurkiewicz- Talaga

--	--	--