

Sygn. akt *IACa 462/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Jerzy Geisler /spr./**

Sędziowie: **SSA Piotr Górecki**

SSO /del./ Maciej Agaciński

Protokolant: **st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus**

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. S.**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 października 2017 r. sygn. akt XVIII C 865/17

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle tylko, że datę początkową płatności odsetek ustawowych za opóźnienie ustala na dzień 1 marca 2017 r. oddalając żądanie zapłaty odsetek za okres od 11 marca 2014 r. do 28 lutego 2017 r.;**
- 2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.**

Maciej Agaciński Jerzy Geisler Piotr Górecki

IACa 462/18

UZASADNIENIE

Powód P. S., w pozwie złożonym w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Sądzie Rejonowym Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.:

- kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości,

- kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z dwóch działek geodezyjnych o nr (...) stanowiących gospodarczą całość, zabudowanych jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla których to Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgi wieczyste o nr: (...) oraz (...). Te obie zabudowane działki mieszczą się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o (...) W ocenie powoda wartość należących do niego nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w korzystaniu z nich, wprowadzonych ww. uchwałą. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powód wskazał art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), a wyłącznie z ostrożności podał również jako podstawę art. 435 kc w zw. z art. 322 – 325 u.p.o.ś. zastrzegając jednocześnie sobie prawo do rozszerzenia powództwa po wydaniu przez biegłego opinii w przedmiocie oszacowania wysokości szkody.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 czerwca 2016 r. (k. 59-61) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany wskazał, że powód dla uzasadnienia dochodzonych przez siebie roszczeń wskazał na następujące argumenty: - nieruchomość będąca jego własnością znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania; - już samo zlokalizowanie tej nieruchomości na tym obszarze przemawia za tym, że znajduje się ona na terenie, gdzie zostały wprowadzone liczne ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości, co powoduje postrzeganie nieruchomości jako mniej atrakcyjnej i gorszej od innych; - na przedmiotowej dla sprawy nieruchomości dochodzi do ponadprzeciętnego negatywnego oddziaływania na środowisko, co przekłada się wespół z ograniczeniami w jej przeznaczeniu na obniżenie komfortu życia jej właściciela, ograniczenie jego prawa własności a w konsekwencji – zmniejszenie jej wartości. Pozwany zaznaczył, że przytoczone przez inicjatora procesu w treści jego pozwu orzeczenia sądowe oraz ich stany faktyczne nie przystają do stanu faktycznego przezeń w piśmie przedstawionego i mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie. W ocenie pozwanego, powód nie wykazał, że nieruchomość, będąca przedmiotem dochodzonego roszczenia znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania. Ponadto w odpowiedzi na pozew poniesiono, że w powództwie nie udowodniono, aby nieruchomości zostały dotknięte ograniczeniami wskazanymi w pozwie. Strona pozwana argumentowała, że w pozwie nie udowodniono wystąpienia szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania; nie wykazano również na czym – w przypadku sytuacji nieruchomości powoda – szkoda polega, ani też w jaki sposób w stosunku do powoda nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Pozwany stwierdził, że sam fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, gdyż należy wykazać szkodę, za którą dochodzone jest odszkodowanie. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez zapewnienie lepszej infrastruktury w pobliżu nieruchomości, lepszych dróg, przeprowadzania nowych inwestycji i ustanawiania miejsc pracy, a także zwiększa atrakcyjność podróżowania. Nadto pozytywnym aspektem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia jego nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego prawa własności. Odnosząc się do maksymalnego poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. Dodatkowo podniesiono, że oddziaływanie akustyczne nie jest takie samo w każdym miejscu obszaru i nie jest wykluczone, że w pewnych punktach może nie być go w ogóle. Wskazano również, że flota powietrzna podlega nieustannej modernizacji i jest unowocześniana, co pozytywnie wpływa na zmniejszenie jej oddziaływania

akustycznego na obszar i brak jego realnego powiększania do zakresu maksymalnego, który został przyjęty w uchwale ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania i wdrażanie procedur mających na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że rozwój lotniska jest konsekwentny i zrównoważony od początku lat 90 i nie może stanowić nowości czy zaskoczenia dla powoda, a co za tym idzie nie jest związany z powstaniem obszaru ograniczonego użytkowania. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Pozwany odniósł się również do kwestii żądania przez powoda zasądzenia odsetek. Podniósł, że powód nie wykazał, iż dochodzona przez niego kwota wyraża faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości istniejące w dniu kierowania przez niego roszczenia, co tym samym implikuje wniosek o niedopuszczalności dochodzenia odsetek liczonych od terminu przedstawionego w pozwie, gdyż nie sposób przyjąć aby pozwany spóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

W piśmie z dnia 20 marca 2017 r. (k. 308-310) powód rozszerzył pierwotnie zgłoszone powództwo do kwoty: 95.962,00 zł, wraz z odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Rozszerzenie powództwa było następstwem konkluzji opinii biegłego sądowego, wskazującej na wyższą wartość odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...).

W związku ze zmianą kwoty żądania i tym samym wartości przedmiotu sporu przez powoda – postanowieniem na posiedzeniu z dnia 23 marca 2017 r. – Sąd Rejonowy – G. i J. w P. uznał się za niewłaściwym rzeczowo i postanowił o przekazaniu niniejszej sprawy do Sądu Okręgowego w Poznaniu, jako właściwego miejscowo i rzeczowo do jej rozpoznania (k. 312).

W piśmie z dnia 12 października 2017 r. (k. 336-340), będącym załącznikiem do protokołu z posiedzenia Sądu z tej samej daty pozwany przedstawił dalsze argumenty na poparcie twierdzenia, że odsetki ustawowe winny być liczone nie od daty wskazanej przez powoda, lecz najwcześniej od dnia wydania wyroku w sprawie.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 26.10.2017 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 95.962 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11.03.2014 r., tytułem spadku wartości nieruchomości, w pozostały zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. – k. 349 Ustalenia faktyczne i motywy prawne wyroku Sąd przedstawił w pisemnym uzasadnieniu na kartach 353-368.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. 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 zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. 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 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

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

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala 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 skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: dokumenty, w tym decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” z załącznikiem - k. 38-54, decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. – k. 115-139, Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...)” z załącznikami - k. 141-144, dane ze strony internetowej pozwanego.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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 ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Okoliczności bezsporne.

Powód od 03.10.1980r. jest właścicielem działki geodez. o nr(...) a od dnia 12 listopada 1990 r. działki geodez. o nr (...), dla których to Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o nr (...) oraz (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 23-24.

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) ww. nieruchomości powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego R. D. (1) – k. 178-213.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowe nieruchomości (dwie działki geodezyjne) stanowiły funkcjonalną całość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o trzech kondygnacjach, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 237,37 m² oraz budynkiem gospodarczym w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 55,42 m².

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

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. (1) – k. 186-188.

Wartość nieruchomości powoda stanowiącej działki o nr geodez. (...) oraz (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

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

W związku z powyższym wartość nieruchomości - stanowiącej działki o nr geodez. (...) oraz (...), leżącej w strefie wewnętrznej (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 95.962,00 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. (1) – k. 178 - 204 i wyjaśnienia tego biegłego - protokół - k. 311-313.

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 24 lutego 2014 r. Strona pozwana nie ustosunkowała się w żaden sposób do ww. wezwania.

Wnioskiem z dnia 20 lutego 2014 r. powód zawiadamiał pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), prezentując szczegółowo podstawy swoich roszczeń.

Pozwany pomimo powyższych działań powoda nie zapłacił na jego rzecz żądanej kwoty.

Dowód: pismo powoda z dnia 17 lutego 2014 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 22, wniosek powoda o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 20 lutego 2014 r. – k. 25-26.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego sądowego R. D. (1) uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 23 marca 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień

stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły R. D. (1) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinie na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy R. D. (1) sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia 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). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając przedmiotową dla sprawy opinię biegły sądowy R. D. (1) dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwanym na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego (...) są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości.

O rzetelności opinii biegłego R. D. (1) świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że 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 zarówno w opinii, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły zaznaczył, że przyjął do porównania nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi po 1990 r., jednorodziennymi, o powierzchni użytkowej powyżej 100 m², położone w P. i w obrębach sąsiednich w najbardziej zbliżonej lokalizacji do nieruchomości wycenianej poza obszarem ograniczonego użytkowania, jednak w obszarze oddziaływania lotniska (...), co do których transakcje zostały zawarte w okresie nie dłuższym niż dwa lata, a ich ceny spełniają kryteria wartości rynkowej. Zaznaczyć należy, że na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości, w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w latach 2015-2016 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem (...) lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie (...)), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik.

Biegły sądowy przekonująco wyjaśnił w opinii z jakich przyczyn fakt przyjęcia przy obliczaniu parametru spadku wartości transakcji z okresu ponad dwóch lat od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii.

Przedmiotowy rynek nieruchomości cechuje stabilność cen z nieznaczną tendencją spadkową, którą biegły uwzględnił w opinii. Zważyć przy tym należy na fakt, iż transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu tego parametru miały miejsce również w 2015 r. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia (...) lotniska Ł.. Biegły na stronach 18-20 opinii oraz na rozprawie szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany. Biegły w wyjaśnieniach szczegółowo przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu i ich wpływ na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły zaznaczył, że transakcje użyte do ustalenia procentowego spadku wartości zostały wymienione w załączniku nr 3 do opinii. Biegły w opinii i na rozprawie wyjaśnił sposób doboru tych nieruchomości, tj. że najpierw określił obszar oddziaływania lotniska, a następnie z tego obszaru zacerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące; ponadto biegły dokonał oględzin nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. W odniesieniu do nieruchomości porównawczych opisanych na str. 22 -24 opinii biegły dysponował informacją na temat stanu technicznego i rodzaju ich wykończenia, zacerpniętych bądź z dokumentacji fotograficznej rzeczoznawców wykonujących opracowania na zlecenie banku bądź z dokumentacji fotograficznej udostępnionej przez biura obrotu nieruchomości. Z powyższego względu biegły zawęził próbkę transakcji opisanych na stronie 23. do 12. pozycji. Dane te posłużyły do uzyskania równania regresji wielorakiej. Biegły wyjaśnił z jakich elementów wzór się składa i jak został skonstruowany oraz jakie były podstawy ustalenia wskazanych we wzorze wartości. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest bardzo wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Wskazać należy, że na stronie 20 opinii biegły wyodrębnił dwa wzory: jeden określający współczynnik ubytku wartości na (...) lotniska Ł. oraz drugi, wskazujący na zmianę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, co nie może być mylone. Z tej przyczyny dla każdego z tych badań sformułowano dwa różne zestawy cech różnicujących. Badania są tu całkowicie od siebie niezależne.

Biegły wyjaśnił ponadto, dlaczego cecha „inne źródła hałasu” nie była cechą różnicującą. Inne źródła hałasu to drogi o podwyższonym ruchu. Nieruchomość powodów nie leży przy takiej drodze, tak jak i nieruchomości porównawcze.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomości położona już była w pobliżu lotniska Ł., ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii, gdyż wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania znajdowały się w strefie oddziaływania lotniska, choć nie są obecnie położone w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz fakt istnienia lotniska jest i był w nich powszechnie odczuwalny. W związku z użyciem transakcji tylko takimi nieruchomościami, a nie nieruchomościami położonymi poza obszarem oddziaływania lotniska, nie było konieczności dodatkowego wyliczenia stopnia uprzedniego wpływu lotniska na wartość nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości dwóch nieruchomości powoda stanowiących jedność gospodarczą na 10,1%. Podkreślenia wymaga, że biegły szczegółowo przedstawił w opinii i uzasadnił zastosowane przez siebie wyliczenia.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 08 marca 2017 r. albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądowi, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności

i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 08 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. Nadto dowody te, w tym z uwagi na datę ich powstania należało uznać za spóźnione w świetle art. 207 § 6 k.p.c.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego R. D. (1) szacującą spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego, a także o rozszerzenie tezy dowodowej tej opinii.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Legitymacja czynna powoda w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Powód jest właścicielem objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz garażem, położonych w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., stanowiących działki o nr geodez. (...) (dla których prowadzone są księgi wieczyste (...)), a tym samym jest uprawniony do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powoda, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są:

wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (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 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI A.Ca 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z

przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 poś co do spadku wartości nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. 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 złożona z działek geodezyjnych o nr (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy

przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonał tego pismem z dnia 17 lutego 2014 r., a odebrany przez pozwanego w dniu 24 lutego 2014 r. Pozwany nie odpowiedział na to pismo ani nie wpłacił na rzecz powoda żądanej kwoty. Pozwany nadto w toku procesu w żaden sposób nie ustosunkował się do wskazanego pisma, również w zakresie daty jego doręczenia. Nie podniósł przy tym także okoliczności wykluczającej fakt, że wezwanie otrzymał. Mając powyższe na uwadze nie ulega wątpliwości, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 28 lutego 2014 r. Złożenie pozwu do Sądu nastąpiło nadto przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia, nie kwestionował też, że powód dochował terminu zawitego na zgłoszenie roszczenia.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powoda strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tych nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powoda, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym strona powodowa również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomości powoda objęte zostały ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego R. D. (1) wynika, że potencjalni nabywcy wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowe nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda.

Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). 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 powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiących działki o nr geodez. (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powoda stanowiących działki nr (...) wynosi 95.962 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego R. D. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego R. D. (1) powód wykazał, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości jego praw do nieruchomości wynosi 95.962,00 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda, zgodnie z rozszerzonym żądaniem pozwu.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie należy uznać okoliczność, że powód w momencie nabywania nieruchomości musiał mieć świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną

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

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zaszędzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 17.02.2014r. doręczonym mu 24.02.2014r. nie wskazując w nim terminu do zapłaty żądanej kwoty. Wezwał pozwanego jednak do niezwłocznego podjęcia negocjacji w sprawie zgłaszanych przez siebie roszczeń. W pozwie zaś zgłosił żądanie zasądzenia odsetek od dochodzonej należności od dnia doręczenia pozwanej pisma z 17.02.2014r. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie było jednak możliwe zasądzenie odsetek za opóźnienie od w/w daty, ponieważ pozwany powinien mieć możliwość zapoznania się z roszczeniem i jego weryfikacją co do legitymacji żądającego i wysokości należnego mu świadczenia. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w wyroku z dnia 26 kwietnia 2017 r. sygn. akt I CSK 408/16, w którym objaśniono, że termin "niezwłocznie" oznacza termin realny mający na względzie okoliczności miejsca i czasu, a także regulacje zawarte w art. 354 i art. 355 k.c. i nie może być utożsamiany z terminem "natychmiast". Przyjmując więc, okoliczność miejsca czasu i regulacje zawarte w art. 354 i art. 355 k.c. termin 14 dni na przygotowanie do wypłaty odszkodowania przez pozwanego należy przyjąć za uzasadniony. W związku z powyższymi ustaleniami Sąd uznał za zasadne roszczenie powoda o odsetki po upływie 14 dni od daty zapoznania się przez pozwanego z wezwaniem tj. 11 marca 2014 r. Wskazane pismo zostało dostarczone do pozwanego w dniu 24 lutego 2014 r. (k. 22), w aktach sprawy jest potwierdzenie doręczenia tego wezwania pozwanemu, w formie pieczęci pozwanego na kopi pisma wraz z datą doręczenia.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego.

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 marcem 2014 r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła, a wykazywała nawet niewielką tendencję spadkową mieszczącą się między - 0,4 % a - 0,6%. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej już zgłoszonej w pozwie od wezwania do zapłaty i upływu 14 -dniowego terminu 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 powodowi. Podkreślić też należy, że 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 roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców (...) wokół lotniska wojskowego P. - K.. W ocenie Sądu zasądzenie zatem odsetek od należności głównej dopiero od dnia wyrokowania byłoby zatem niczym nie uzasadnionym premiowaniem pozwanego za zachowania polegające na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

O kosztach Sąd orzekł w pkt 2 sentencji wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc oraz 113.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Skoro strona pozwana przegrała proces w całości, to należało ją obciążyć całością jego kosztów, których szczegółowe wyliczenie pozostawiono Referendarzowi Sądowemu Wydziału XVIII tut. Sądu.

Wyrok z dnia 26.10.2017 r. zaskarżyła apelacją pozwana w części – co do punktów: 1 – w części uwzględniającej powództwo oraz 3 – rozstrzygającej o kosztach postępowania. Skarżąca rozstrzygnięciu zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania – art. 227 kpc poprzez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu, w postaci opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych oraz zastrzeżeń sformułowanych pod adresem opinii sporządzonej przez biegłego R. D. (1) należy uznać za uzasadnione,

- naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez:

a. pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem oou,

b. uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. (1) za jasną oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta dotknięta jest szeregiem błędów natury metodologicznej, jak i w zakresie poczynionych ustaleń, na co zwracała uwagę pozwana w toku postępowania przed Sądem I instancji, kwestionując ww. opinię, co czyni ją w efekcie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy,

c. pominięcie faktu, iż powód nie wykazał, by doznał ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, co jest przesłanką przewidzianą przez art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska,

- naruszenie prawa materialnego – art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska przez błędną wykładnię, a co za tym idzie , błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powoda pozostaje

w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie lotniska na nieruchomość powoda występowała już wcześniej,

- naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 140 kc w zw. z art. 144 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zawężenia granic własności powoda i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w ramach obszaru ograniczonego użytkowania,

- naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 481 § 1 kc poprzez błędną wykładnię i wskutek czego błędne przyjęcie, że odsetki ustawowe winny zostać liczone od dnia 11.03.2014 r.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz ze stosownym rozstrzygnięciem o kosztach procesu. – k. 373-386

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w postaci 2-krotności stawki minimalnej. – k. 396-400, 409-413

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się zasadna w niewielkiej części.

Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i wywody prawne Sądu I instancji dotyczące istoty sprawy i przyjmuje je za własne, z wyjątkiem stanowiska co do oznaczenia daty początkowej płatności odsetek ustawowych.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego wniosków dowodowych i zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom pozwanego, dokonane zostały bez obrazy art. 233 § 1 kpc, w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, w szczególności z opinii biegłego R. D. (1), a w każdym razie skarżący nie wykazał, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Oczywiście chybiony jest zarzut, że w sprawie nie wykazano, aby na nieruchomości dochodziło do przekroczenia norm hałasu. Okoliczność ta wynika wprost z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczywistym i nie budzącym wątpliwości powinno być, że właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. było następstwem tego, że na skutek nie tylko lotów, ale i funkcjonowania lotniska działającego jako przedsiębiorstwo w ogólności, nie były dotrzymane standardy dotyczące hałasu, w związku z czym zaistniała konieczność, także ze względu na dalsze plany rozwoju tego lotniska, utworzenia takiego obszaru. Podjęcie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. poprzedzone zostało licznymi badaniami. Na ich podstawie została wydana Decyzja (...)

Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia z 28 lutego 2011 roku, w której stwierdzono konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powód wywodzi swoje roszczenie.

To zatem sam akt prawny w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 spowodował tak dalece idący skutek, jakim było uznanie, że nastąpił spadek wartości nieruchomości, które w tymże obszarze się znalazły. Wbrew argumentacji skarżącego, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie oou jest odstąpienie od nabywania działek w strefie oou albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nieobjętymi oou. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a wręcz daje jasny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, ta natomiast okoliczność nie zawsze byłaby w przeciwnym wypadku oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości szczególnie w dalszym sąsiedztwie lotniska. Uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca wokół lotniska P.-Ł. oou, w związku z ponadnormatywnym hałasem jest ponad wszelką wątpliwość bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził też zasadności zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 kc. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska, wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku w ciągu doby. 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 (co faktycznie nastąpiło) może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powoda roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powoda, jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powoda. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powoda, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie

obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji lotniska P. – Ł. w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. okazały się bezzasadne.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że kluczowe znaczenie w sprawie miała opinia biegłego R. D. (1).

Nieuzasadnione okazały się zarzuty dotyczące opinii biegłego sądowego R. D.. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje. W pierwszej części opinii biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W tej części biegły posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielorakiej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej, w której położona jest nieruchomość powoda. W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości. 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. Wbrew wywodom skarżącego biegły szczegółowo odniósł się do wszystkich stawianych mu przez pozwanego zarzutów, w tym co do przyjętych do porównania nieruchomości podobnych, a formułując wnioski swojej opinii wyjaśnił dlaczego w wyliczeniach pominął fakt wcześniejszego działania lotniska Ł..

Wywody przedstawione przez biegłego okazały się również przekonujące dla Sądu II instancji, zaś pozwany stanowiska tego argumentami podniesionymi w apelacji nie zdołał podważyć.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny podzielił w pełni wywody Sądu Okręgowego, które były podstawą oddalenia wniosku skarżącego o przeprowadzenie w sprawie kolejnego dowodu z opinii biegłego.

W art. 129 - 136 p.o.ś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 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 p.o.ś właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 poś, 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 poś (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138).

Częściowo zasadny okazał się zarzut dotyczący oznaczenia daty początkowej płatności odsetek ustawowych od dnia 11.03.2014 r.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela stanowisko, że co do zasady roszczenie powoda jako bezterminowe stało się wymagalne zgodnie z przepisem art. 455 k.c. po wezwaniu pozwanego do zaspokojenia roszczenia. Stwierdzić jednak należy, że wskazanie daty początkowej płatności odsetek ustawowych za opóźnienie w każdej sprawie zależy od konkretnych ustaleń w sprawie co do tego jakie zdarzenie wywołało skutki powstania stanu wymagalności roszczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ani pismo wzywające pozwanego do zapłaty odszkodowania ani złożenie wniosku o zawiązanie do próby ugodowej ani wreszcie złożenie pozwu nie mogło być traktowane jako zdarzenie w rozumieniu art. 455 kc skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowawczego. **Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe ustosunkowanie się do żądania, tak co do zasady jak i do wysokości i niewątpliwie pierwszym takim zdarzeniem spełniającym te wymogi było doręczenie pozwanemu opinii biegłego.**

Podkreślić trzeba, że w piśmie – zgłoszeniu roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska, z dnia 17.02.2014 r., powód wezwał pozwanego do zapłaty 250.000 zł (150.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości i 100.000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynków) – k. 22

We wniosku o zawiązanie do próby ugodowej złożonej dnia 24.02.2014 r. powód wezwał pozwanego do zawarcia ugody poprzez zapłatę 250.000 zł (150.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości i 100.000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynków).

W uzasadnieniu wniosku powód podniósł: „Na chwilę obecną nie jest możliwym dokładne ustalenie poniesionej przez wnioskodawcę szkody, dlatego też wnioskodawca zgłaszając przeciwnikowi roszczenia wezwał go do powołania wspólnie biegłego celem oceny doznanej szkody. Kwota zaś wskazana przez wnioskodawcę w niniejszym wezwaniu stanowi orientacyjną wartość doznanej szkody, bez sięgnięcia do wiadomości specjalnych (szkoda winna zostać w konsekwencji wyliczona przy pomocy opinii łącznej biegłego z dziedziny budownictwa oraz biegłego z dziedziny akustyki, jak i biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości).” – k. 25-26

W pozwie złożonym w dniu 29.04.2016 r., powód zgłosił żądanie zapłaty 20.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, a więc znacznie mniejszą kwotę od pierwotnie zgłoszonej. – k. 1

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł: „Na chwilę obecną nie jest możliwym dokładne ustalenie poniesionej przez powoda szkody, dlatego też szkoda ta zostanie wykazana przy pomocy opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Po wyliczeniu wysokości szkody strona powodowa zastrzega sobie możliwość rozszerzenia powództwa.” – k. 10 Wynika z tego, że i powód zdawał

sobie sprawę, że zgłoszone w pozwie żądanie nie jest na tyle sprecyzowane, zwłaszcza co do wysokości, aby można było traktować to jako wezwanie rozumieniu art. 455 kc, skutkujące popadnięciem pozwanego w opóźnienie od dnia wniesienia pozwu.

Przeciwko rozwiązaniu przyjętemu przez Sąd Okręgowy przemawia jeszcze jeden ważny argument. Zgodnie z art. 363 § 2 kc, jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W niniejszym przypadku wysokość odszkodowania została wyliczona według cen z daty wyliczenia odszkodowania. Podnieść bowiem należy, że biegły w swej opinii wyraźnie wskazał, że wartość utraty wartości nieruchomości wyliczał według stanu nieruchomości z dnia 28.02.2012 r. oraz cen na dzień 20.01.2017 r. – k. 183

Skoro tak, zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonego odszkodowania po upływie 14 dni od dnia doręczenia pozwanemu wezwania z dnia 17.02.2014 r. nie było prawidłowe, **bowiem dopiero z chwilą doręczenia opinii dotarła do pozwanego konkretna informacja w jakiej wysokości ustalony został ubytek wartości nieruchomości, a zatem z zapłatą jakiej konkretnie kwoty powinien się liczyć. Zatem od tego momentu powstał po stronie pozwanej stan opóźnienia, za który powodowi należały się odsetki ustawowe za opóźnienie.**

Wbrew wywodom powoda, poprzez zasądzenie dochodzonych należności w odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7.01.2017 r. nastąpiło pełne naprawienie szkody, albowiem dopiero od chwili doręczenia odpisu opinii biegłego stronom uzyskały one wiedzę (w tym głównie pozwany) ile wynosi należne powodowi odszkodowanie co do wysokości.

Błędne w tych okolicznościach jest dalej idące twierdzenie skarżącego zawarte w apelacji pozwanego, że odsetki ustawowe za opóźnienie powinny być przyznane od daty wyrokowania. Zauważyć trzeba, że niniejszy wyrok ma charakter deklaracyjny, a nie konstytutywny.

W związku z powyższym, z mocy art. 386 § 1 kpc, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 co do oznaczenia daty początkowej płatności odsetek ustawowych za opóźnienie określając ją na dzień 1.03.2017 r.

W pozostałym zakresie apelację pozwanego jako niezasadną oddalono. – art. 385 kpc.

Z uwagi na stosunkowo niewielką korektę orzeczenia Sądu Okręgowego nie było podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu za I instancję.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie kpc.

SSO /del./ Maciej Agaciński SSA Jerzy Geisler SSA Piotr Górecki

--	--	--