

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Karol Ratajczak (spr.)
Sędziowie:	SSA Krzysztof Józefowicz SSA Bogdan Wysocki
Protokolant:	st. sekr. sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2019 roku r. w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. Ł., B. Ł. i L. K.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 05 lipca 2018r., sygn. akt I C 2847/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1,2,3 i 4 w ten sposób, że:

1. ustawowe odsetki za opóźnienie od zasądzonej na rzecz powodów J. Ł. i B. Ł. w punkcie 1 kwoty 38.466,67 zł zasądza od dnia 6 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, a od zasądzonej w punkcie 2 kwoty 31.645,33 zł – w zakresie kwoty 13.333,34 zł od dnia 20 kwietnia 2018 roku do dnia 26 czerwca 2018 roku, a następnie od kwoty 31.645,33 zł od dnia 27 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty;

2. ustawowe odsetki za opóźnienie od zasądzonej na rzecz powódki L. K. w punkcie 3 kwoty 19.233,33 zł zasądza od dnia 6 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, a od zasądzonej w punkcie 4 kwoty 15.822,67 zł – w zakresie kwoty 6.666,66 zł od dnia 20 kwietnia 2018 roku do dnia 26 czerwca 2018 roku, a następnie od kwoty 15.822,67 zł od dnia 27 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty,

a w pozostałym zakresie żądania powodów zapłaty odsetek oddala;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym:

1. na rzecz powodów J. Ł. i B. Ł. kwotę 4.050 zł,

2. na rzecz powódki L. K. kwotę 2.700 zł.

SSA Krzysztof Józefowicz SSA Karol Ratajczak SSA Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Powodowie B. Ł., J. Ł. (w stosunku po 1/2) i L. K. (w stosunku 1/3) domagali się zasądzenia od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł, na którą składały się:

- kwota 60.000 zł tytułem naprawienia szkody spowodowanej spadkiem wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- kwota 20.000 zł tytułem koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powodów, jakie powodowie musieli ponieść w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty.

Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2018 roku powodowie rozszerzyli żądanie co do odszkodowania z tytułu koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powodów do kwoty 47.468 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Wyrokiem z dnia 5 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów J. Ł. i B. Ł. solidarnie kwotę 38.466,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty - tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości;
2. zasądził od pozwanego na rzecz powodów J. Ł. i B. Ł. solidarnie kwotę 31.645,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty - tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej nieruchomości.
3. zasądził od pozwanego na rzecz powódki L. K. kwotę 19.233,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty- tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.
4. zasądził od pozwanego na rzecz powódki L. K. kwotę 15.822,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty- - tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej nieruchomości.
5. umarzył postępowanie co do kwoty 2.300 zł
6. kosztami procesu obciążył pozwanego w całości i na tej podstawie:

- a) zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 15.183 zł;
- b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.259 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne.

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. 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, w roku 1996 rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu 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. oraz zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową a w kolejnych latach sukcesywnie uruchamiano nowe połączenia do miast europejskich.

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 terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach 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..

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. (dalej także o.o.u.), którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej o.o.u. 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 roku

Powodowie J. Ł. i B. Ł. w 2/3 części stanowiącej wspólność majątkową małżeńską oraz L. K. w części 1/3 są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0412 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) nieruchomość powodów zabudowana była podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem krytym papą bitumiczną. Obiekt wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. wodno – kanalizacyjną i wentylację grawitacyjną.

Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze o.o.u., 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. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

W związku z powyższym wartość nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen na dzień wyrokowania obniżyła się o kwotę 57.700 zł.

Przed wprowadzeniem o.o.u. budynek powodów spełniał wymogi co do ochrony akustycznej przewidzianej w przepisach prawa i Polskich Normach, zapewniając właściwą ochronę akustyczną dla danego obszaru zabudowy.

Po wprowadzeniu o.o.u. budynek nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej stropodachu, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie PN-B- (...) (...) (Ochrona budynku przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych.). W budynku zarejestrowano także przekroczenie dopuszczalnych normą (...) („Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.”) wartości równoważnego dźwięku A w porze nocnej.

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów niezbędna jest wymiana okien oraz drzwi balkonowych na takie o wyższej izolacyjności akustycznej.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powodów wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Ogólne szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu

przystosowania nieruchomości powodów do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej o.o.u. dla L. P. – Ł. wynoszą 47.468 zł.

Pismem z dnia 21 marca 2013 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 roku, powodowie wnosili o zapłatę na ich rzecz od pozwanego łącznej kwoty 250.000 zł z tytułu naprawienia szkody spowodowanej spadkiem wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. oraz tytułem koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powodów, jakie powodowie musieli ponieść w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł..

Sąd wskazał, że ustalenia faktyczne poczynione zostały w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty oraz na podstawie opinii biegłego sądowego K. R., który oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, ustalił wysokość spadku jej wartości spowodowanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz określił wartość nakładów koniecznych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego budynku powodów. Opinie te dodatkowo poparte zostały wyjaśnieniami biegłego na rozprawie. Sąd oparł się również na opinii biegłej sądowej z dziedziny akustyki A. K. (1) wraz z ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie.

W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego K. R. była jasna, rzeczowa i przejrzysta. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii.

Na wszystkie te wątpliwości zgłoszone przez stronę pozwaną biegły szczegółowo i jasno odpowiedział w trakcie wyjaśnień. Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwany nie zgłosił zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanej w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił. Dlatego Sąd uznał opinię za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz, że nie istnieje konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

Podobnie Sąd ocenił opinię sporządzoną przez biegłego z dziedziny akustyki A. K. (1).

Sąd nie uwzględnił w żadnym stopniu opinii prywatnych przedłożonych przez stronę pozwaną, wskazując, że opinia sporządzona na prywatne zlecenie strony nie może być bowiem dowodem w sprawie, gdyż przepisy art. 278 § 1 i art. 290 § 1 k.p.c. przewidują dopuszczalność dowodzenia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych wyłącznie opinią biegłych sądowych lub instytutu naukowego albo naukowo-badawczego. Opinia sporządzona na prywatne zlecenie strony i przez nią przedstawiona sądowi stanowi tylko wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron. W rezultacie przedłożenie w toku procesu takiej opinii może co najwyżej stanowić asumpt do powzięcia decyzji o potrzebie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, względnie opinii uzupełniającej lub powołania innych biegłych.

Sąd na rozprawie w dniu 26 czerwca 2018 r. oddalił ponadto wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu oceny prawidłowości jej sporządzenia. Sąd nie miał bowiem wątpliwości co do fachowości i prawidłowości opinii, wobec czego wniosek pozwanego uznał za bezpodstawny.

Czyniąc rozważania prawne Sąd wskazał, że podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczeń jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (dalej także: u.p.o.ś.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem,

a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 u.p.o.ś.). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w 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..

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem tego terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonano tego poprzez złożenie pisma z dnia 21 marca 2013 r.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Ustanowienie o.o.u. spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. 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 wartości nieruchomości 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 u.p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, przedmiotowa nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, zdaniem Sądu, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W celu ustalenia, czy na skutek wprowadzenia o.o.u. powodowie ponieśli szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych badań i wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 57.700 zł.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem

sądu, sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Nie sprzeciwiała się 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 powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie Sąd jednak wskazał, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie o.o.u.

W dalszej kolejności Sąd odniósł się do kolejnego żądania powodów, którzy domagali się odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w § 9 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...). Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 tej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości na podstawie opinii biegłej z dziedziny akustyki - ustalona została na kwotę 47.468 zł.

Zasądzenie na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powodowie takie koszty ponieśli, czy też nie. Sąd wskazał, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył w tym przepisie określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.o.p.ś. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Wobec tego, iż powodowie J. Ł. i B. Ł. w części 2/3 części stanowiącej wspólność majątkową małżeńską oraz L. K. w części 1/3, są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), Sąd rozdzielił zgłoszone przez nich roszczenie i orzekł jak w punktach 1-4 wyroku.

W związku z cofnięciem roszczenia co do kwoty 2.300 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie Sąd umorzył postępowanie.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., uwzględniając zmiany wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych oraz ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830).

W zakresie roszczenia z tytułu spadku nieruchomości i z tytułu nakładów akustycznych na nieruchomość Sąd wskazał, że zgłoszenie tego roszczenia w łącznej kwocie 250.000 zł nastąpiło pismem z dnia 21 marca 2013 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 roku. Powodowie żądali zasądzenia na ich rzecz odsetek ustawowych od żądanych przez nich kwot z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powodów od następnego dnia od doręczenie pozwanemu pisma z dnia 21 marca 2013 roku tj. od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty.

Sąd podzielił pogląd zgodnie z którym – wobec stabilności polskiej waluty – funkcja odszkodowawcza odsetek przemawia za ich zasądzeniem od pierwszego dnia opóźnienia, a nie od dnia wyrokowania czy też sporządzenia opinii przez biegłego.

Tym samym Sąd uznał, że roszczenie powodów w zakresie przyznanej solidarnie na rzecz powodów J. Ł. i B. Ł. kwoty 70.112,- zł oraz przyznanej na rzecz powódki L. K. kwoty 35.056,- zł z tytułu spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych na nieruchomość było wymagalne od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu pisma z dnia 21 marca 2013 roku tj. od dnia 28 marca 2013 roku i od tego dnia Sąd uwzględnił roszczenie odsetkowe od tych kwot.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. mając na uwadze wynik sprawy. Powodowie wnieśli ostatecznie o zapłatę 105.168 zł, powództwo uwzględniono prawie w całości. Powodowie wygrali proces w 98 %. Tym samym sąd obciążył pozwanego kosztami w całości.

Wyrok apelacją w części objętej punktami 1,2,3,4 i 6 zaskarżył pozwany zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego, a następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu sporządzonego w dniu 26 marca 2017 roku przez biegłego sądowego K. R., w sytuacji, gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd ustalając przyczyny i wysokość odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości w całości oparł się na tymże dokumencie, traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego, posiadającą walor dowodu;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia o.o.u. dla lotniska P. - Ł. w P., a spadkiem wartości nieruchomości powodów, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem o.o.u, celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powodów po wprowadzeniu o.o.u., w sytuacji, gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy pomiędzy 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 przed wprowadzeniem o.o.u.;
4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez 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;

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o opinię biegłego K. R., która jest nielogiczna, niejasna i niepełna;

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci decyzji (...) oraz Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok;

7. naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 129 ust.2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 ust.3 u.p.o.ś. poprzez ich zastosowanie i zasądzenie na ich podstawie odszkodowania z tytułu modernizacji akustycznej nieruchomości, w sytuacji, gdy konieczność poniesienia tych nakładów nie jest związana z wprowadzeniem o.o.u.;

8. 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 dacie określonej w wezwaniu do zapłaty, w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego w ramach którego sporządzona została opinia biegłego;

9. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.c. poprzez: oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Towarzystwa (...) w sprawie oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. oraz oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji, gdy strona pozwana podnosiła szereg zarzutów do opinii opartych na opracowaniach stworzonych przez innych rzeczoznawców majątkowych i wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

10. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 367 § 1 k.c. poprzez uznanie, że powodowie J. Ł. i B. Ł. są względem pozwanego wierzycielami solidarnymi, w sytuacji, gdy powodowie są współwłaścicielami części ułamkowej nieruchomości na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Powołując powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów zwrotu kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o:

- zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowień dowodowych Sądu Okręgowego z dnia 26 czerwca 2018 roku o oddaleniu wniosku o przeprowadzenia dowodu z kolejnej opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego przez przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz o oddaleniu wniosku o złożenie przez Sąd wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii, przez dopuszczenie tego wniosku dowodowego, lub o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Sąd Apelacyjny w całości podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy bowiem na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje – za wyjątkiem jedynie stanowiska Sądu Okręgowego co do daty wymagalności roszczeń powodów oraz solidarności czynnej po stronie J. i B. małżonków Ł. - o czym w dalszej części uzasadnienia. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę – ze wskazanym zastrzeżeniem - Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Zasadnicze zarzuty środka zaskarżenia koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego K. R. w przedmiocie spadku wartości nieruchomości powodów. Skarżący dążąc do zdyskwalifikowania tej opinii twierdzi, że nie ma ona cech operatu szacunkowego i celem weryfikacji prawidłowości swego stanowiska ponowił wniosek o skierowanie się do (...) Towarzystwa (...) w sprawie oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego R..

Należy w tym miejscu wskazać, że Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma o w pierwszej kolejności obowiązek ocenić czy dowód ten, ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku dokonał oceny opinii sporządzonej przez biegłego K. R., także pod kątem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących zasady sporządzania operatów szacunkowych i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd - który nie posiada przecież wiadomości specjalnych - w istocie tylko w zakresie zgodności tej opinii z zasadami doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005r. II CK 572/04 LEX nr 15656). Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś fakt, iż opinia nie zawiera treści oraz wniosków odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia biegłego sądowego R. jest nieprawidłowa a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie podważyć opinii biegłego R.. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w toku rozprawy w dniu 26 czerwca 2018 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w której nie odniesiono się do ustnych wyjaśnień biegłego, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Ograniczenie się do polemiki z treścią podstawowej opinii i całkowite pominięcie w środkach odwoławczych treści opinii oraz wyjaśnień biegłego, w których odniósł się on do zgłaszanych ponownie w środkach odwoławczych zarzutów, tym bardziej nie pozwala na zakwestionowanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodu z opinii biegłego. Podstawowym zarzutem merytorycznym stawianym przez pozwanego opinii biegłego R. jest okoliczność, jakoby biegły dokonując wyceny nieruchomości należącej do powodów pominął, że nieruchomość ta, jako położona w pobliżu lotniska, zapewne przed wprowadzeniem o.o.u. też miała wartość niższą, niż podobne nieruchomości położone w oddaleniu od lotniska. Skarżący formułując ten zarzut jakby nie zauważył, że obliczając wartość nieruchomości biegły jako wyjściowy zastosował współczynnik obniżenia wartości nieruchomości z tytułu niekorzystnego położenia nieruchomości wycenianej w sąsiedztwie lotniska cywilnego. (...) z rynku równoległego na podstawie których została określona wartość nieruchomości, nie są obciążone podobną wadą. Współczynnik ten w równaniu na str. 32 oznaczony jako „s” określony został przez biegłego jako (...) co oznacza, że biegły przyjął, że przed wprowadzeniem o.o.u. ceny sprzedaży nieruchomości położone w pobliżu lotniska były o około 11% niższe, niż nieruchomości nie położone w sąsiedztwie lotniska. Uzasadniając swe stanowisko biegły odwołał się do wydanej w 2007 roku pracy B. H.

i M. K. „Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa”, w której badane objęto uczestników rynku województwa (...).

Oczywiste jest przy tym, że wartość współczynnika użytego przez biegłego jest szacunkowa, ale trudno ją bardziej precyzyjnie określić. Nie ma jednak racji skarżący zarzucając, że biegły w ogóle nie uwzględnił faktu, że nieruchomości położone w bezpośredniej bliskości lotniska miały niższą wartość, aniżeli te, położone w innych częściach P.. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, aby takie ustalenie poczynić nie było wcale potrzeby przedstawienia w opinii cen transakcyjnych nieruchomości położonych na terenie obecnego o.o.u. sprzed 28 lutego 2012 roku.

Podobnie szacunkowo przez biegłego określona została szkoda powodów w postaci obniżenia wartości nieruchomości powodów będąca następstwem wprowadzenia o.o.u. Zdaniem Sądu Apelacyjnego bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia o.o.u. 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 u.p.o.ś., 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 o.o.u.

Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Należy zaakcentować, że wnioski opinii biegłego K. R. zarówno co do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej o.o.u., jak i poziomu tego spadku, są zbieżne ze stanowiskiem i obliczeniami dokonywanymi przez innych biegłych, którzy wydają opinie w innych sprawach dotyczących roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w tej strefie.

Dodać należy, że prawidłowość wyliczeń matematycznych, przeprowadzonych przez biegłego R. nie może budzić wątpliwości i nie została skutecznie podważona.

W ocenie Sądu Apelacyjnego złożone przez pozwanego w toku sprawy opinie prywatne nie podważyły wiarygodności ocenianej opinii biegłego K. R..

Omawiana opinia nie naruszała też przepisów art. 153 i 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani treści § 4 ust. 1, § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt. 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i tym samym spełnia wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu sporządzającemu operat szacunkowy.

Skarżący pomija bowiem, że opinia ta składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem o.o.u. W tej części biegły, jak już wspomniano, posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej o.o.u. w P., w której położona jest nieruchomość powoda.

W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości i tylko w tym zakresie znajdowały zastosowanie przepisy w/w Rozporządzenia, co znalazło wyraz *expressis verbis* w treści opinii, gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej). W ocenie Sądu Apelacyjnego również nie budzi wątpliwości, że przyjęte do wyceny przez biegłego R. transakcje dotyczyły nieruchomości podobnych, wszak zawarte w tabeli nr 17 zestawienie obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnym zagospodarowaniu działki położone zarówno w P. jak i w

okolicznych miejscowościach. Warto przy tym zauważyć, że w świetle art. 4 pkt 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), zawierającego definicję nieruchomości podobnej, decydujące znaczenie dla wyceny ma położenie nieruchomości, ich stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania, natomiast powierzchnia nieruchomości ma mniejszy wpływ i mieści się w pojęciu "innych cech wpływających na jej wartość". Zawsze o podobieństwie nieruchomości decydować będą takie cechy jak położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania. Natomiast inne cechy nieruchomości, w tym powierzchnia mogą determinować ich podobieństwo, o ile rzeczoznawca majątkowy uzna, że cecha taka wpływa, na wartość nieruchomości na badanym rynku transakcyjnym. Nie powinno bowiem budzić wątpliwości, że dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadanie wiadomości specjalnych, a zatem zasadniczo została pozostawiona uznaniu biegłego (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 stycznia 2014 r., I OSK (...); wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 kwietnia 2016 r., I ACa 1039/15). Wobec powyższego nie sposób zgodzić się z pozwanym, że biegły posłużył się cenami transakcyjnymi, które nie dotyczyły nieruchomości podobnych.

Nie było zatem przesłanek do uwzględnienia żądania pozwanego o skierowanie wniosku do Komisji (...) (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

W konsekwencji bezzasadny okazał się także zarzut apelującego dotyczący niedopuszczenia przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może – w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalili się natomiast poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powodów, 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. 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 powodowie wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Z kolei nie może budzić wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powoda a wprowadzeniem oou.

Przeciwko takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomości położona była na obszarze dotkniętym hałasem.

Oczywiście, mogło to samo w sobie obniżyć relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie, co, jak już powiedziano, biegły R. uwzględnił w swojej opinii.

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

Okoliczność, że na nieruchomości powodów należy poczynić nakłady w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego została ustalona przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłej A. K. (2). Biegła wyjaśniła, że oddziaływanie hałasów lotniczych, ustalonych dla nieruchomości powodów na podstawie danych monitoringowych, wymaga dostosowania warunków akustycznych budynku do obowiązujących norm budowlanych. Gdyby nie ponadnormatywny hałas, któremu powodowie w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania nie mogą przeciwdziałać, budynek zapewniałby im należytą, zgodną z normami ochronę akustyczną. Obecnie natomiast dochowanie tych standardów wymaga poczynienia nakładów. Nie budzi więc wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że powodowie wykazali, iż wydatki konieczne dla dostosowania budynku do obowiązujących norm, pozostają w związku przyczynowym z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania. Wysokość tych nakładów została wyliczona przez biegłego K. R. i w apelacji nie sformułowano zarzutów w tym zakresie, przeto należało uznać kwoty zasądzone przez Sąd z tego tytułu za odpowiednie.

Za uzasadnioną w części uznać należało apelację w zakresie rozstrzygającym o odsetkach ustawowych za opóźnienie, przyznanych w wyroku od uwzględnionego roszczenia odszkodowawczego.

Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą powódce odszkodowania, uzasadniającym zasądzenie od niego ustawowych odsetek za opóźnienie na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c., od dnia następnego, po którym najpóźniej miało zostać spełnione ich żądanie zapłaty odszkodowania zawarte w piśmie z dnia 21 marca 2013 roku.

Tego rodzaju stanowisko w zakresie wymagalności roszczenia i związanego z nim uprawnienia do żądania odsetek za opóźnienie w ocenie Sądu Apelacyjnego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, w specyficznych jej realiach nie zasługuje jednak na aprobatę. Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczania wymagalności roszczeń tzw. bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze, wyznacza treść przepisu art. 455 k.c.

Co do zasady zatem odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody i upływem odpowiedniego terminu do jej wyrównania.

W przypadku, gdy odszkodowanie ma nastąpić w formie pieniężnej, od tej chwili wierzyciel ma prawo żądania zapłaty na swoją rzecz odsetek za opóźnienie na podstawie przepisu art. 481 k.c., pod warunkiem, że w wezwaniu o zapłatę skonkretyzował także swoje roszczenie co do wysokości.

Reguła ta nie może jednak być stosowana w sposób mechaniczny, nieracjonalny i sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości.

Przyjąć należy, że przedmiotowe wezwanie, o jakim mowa w art. 455 k.c., może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody, w określonej w wezwaniu wysokości, oraz że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powodów w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 21 marca 2013 roku.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do szkody w postaci spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powodów, którą w wezwaniu określono na 150.000 zł, a także do konieczności dokonania nakładów na ochronę akustyczną domu mieszkalnego i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi w wysokości 100.000 zł.

W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby wiarygodnymi twierdzenia co do wysokości żądanych kwot. Nie podano w szczególności jakichkolwiek danych i obliczeń, które żądanie zapłaty czyniłyby prawdopodobnym.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości położonych na terenie obszaru nieruchomości czy też konieczności poniesienia wydatków związanych z ochroną akustyczną każdego budynku mieszkalnego.

Stwierdzenie tego wymaga zwykle, tak jak w realiach rozpoznawanej sprawy, przeprowadzenia, czasami długotrwałych, badań specjalistycznych, zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość.

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu wydane w sprawie opinie biegłych, a wysokość zgłoszonych przez powodów roszczeń została określona w opinii biegłego K. R..

Z kolei biegły R. swoje wnioski co do wpływu wprowadzenia o.o.u. na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od sierpnia 2016 roku do października 2017 roku, zaś wartości zmiennych modelu oparte były o ceny nieruchomości z okresu od marca 2012 roku sierpnia 2015 roku a więc zaistniałych w całości już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody).

Zatem zdaniem Sądu Apelacyjnego w zakresie kwot żądanych w pozwie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 k.c. należało uznać od dnia następnego po jego pełnomocnikowi mu odpisu sporządzonych przez biegłego opinii.

Odpis opinii doręczono pełnomocnikowi pozwanego w dniu 5 kwietnia 2018r. (k.855), co oznacza, że od dnia 6 kwietnia 2018 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w całości co do kwot zasądzonych przez Sąd Okręgowy w tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (kwota 38.466,67 zł na rzecz J. Ł. i B. Ł. oraz kwota 19.233,33 zł na rzecz L. K.), a powodom w związku z tym przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonych im roszczenia. Co do kwot zasądzonych powodom z tytułu odszkodowania stanowiącego równowartość nakładów koniecznych na zapewnienie zgodnego z normami klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym, w tym zakresie powodowie J. Ł. i B. Ł. w pozwie domagali się kwoty 13.333,34 zł, zaś L. K. kwoty 6.666,66 zł. Co do tych kwot zasądzono im odsetki za opóźnienie według tej samej zasady jak od odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, z tym, że odsetki te zasądzono od dnia 20 kwietnia 2018 roku, uznając, że pozwany popadł w opóźnienie po upływie 14 dni od daty doręczenia mu opinii. Był to bowiem wystarczający czas, aby zweryfikować zasadność dokonanych przez biegłego R. wyliczeń dotyczących wartości nakładów. W zakresie kwot wyższych, od dnia następnego po doręczeniu pełnomocnikowi pozwanego odpisu pism procesowego pełnomocnika powodów: z dnia 16 kwietnia 2018 roku,

sprecyzowanego następnie w piśmie z dnia 25 czerwca 2018 roku, to jest od dnia 27 czerwca 2018 roku. Odpis drugiego z pismo został bowiem doręczony pełnomocnikowi pozwanego w dniu 26 czerwca 2018 roku.

Skutkowało to stosowną zmianą zaskarżonego wyroku, o czym orzeczono w na podstawie art. 386 §1 k.c. w punkcie I.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że rację ma skarżący, iż nie było podstaw do zasądzenia kwot określonych w punktach 1 i 2 na rzecz pozwanych J. i B. małżonków Ł. solidarnie. Nie dokonał jednak zmiany wyroku w tym zakresie uznając, że zmiana wyroku w tym zakresie byłaby zmianą na niekorzyść skarżącego, co naruszałoby przepis art. 384 k.p.c.

Dalej idąca apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona (pkt II wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 zdanie drugie k.p.c., albowiem powodowie ulegli ze swoim żądaniem w drugiej instancji w nieznaczącej części, Koszty te ustalono zgodnie z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 ze zm.).

Krzysztof Józefowicz Karol Ratajczak Bogdan Wysocki