

Sygn. akt *I ACa 18/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marek Górecki

Sędziowie: Mariola Głowacka /spr./

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: protokolant Ewelina Frąckowiak

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2020 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W. i T. W.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 28 września 2018 r. sygn. akt XVIII C 939/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 73.563,85 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy) oraz odsetki ustawowe za opóźnienie:

- a) od kwoty 27.000 zł od dnia 4 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 35.000 zł od dnia 16 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 11.563,85 zł od dnia 19 września 2018 r. do dnia zapłaty

i oddala roszczenie o zasądzenie odsetek za okresy wcześniejsze;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Marek Górecki Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w(...) wyrokiem z dnia 28 września 2018r. zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą P. na rzecz powodów M. W. i T. W. kwotę 73.563,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od kwoty 62.200 zł od dnia 27 sierpnia 2017r. do dnia zapłaty i od kwoty 11.563,85 zł od dnia 19 września 2018r. do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku), umorzył postępowanie co do kwoty 1.636,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (punkt 2 wyroku), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 3 wyroku), kosztami procesu obciążył w całości pozwanego szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu (punkt 4 wyroku).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lotnisko P. - Ł. powstało w 1913r. 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 1987r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem

w Ł.. W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996r. 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 1997r. utworzono Spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000r. 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 2001r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal (...). W 2004r. 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 2008r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 28 lutego 2011r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609.

W 2012r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwałą został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ 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 zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania 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. Nadto w uchwale wskazano, że 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.

W uchwale dla strefy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nie przewidziano podwyższonych wymagań technicznych dla budynków mieszkalnych. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie M. W. i T. W. są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Nieruchomość obejmuje dwie działki: nr (...) o powierzchni 104 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy (...)

w P. prowadzi księgę wieczystą PO1P/00185126/3 oraz nr (...) o powierzchni 26 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Działka nr (...) jest niezabudowana. Działki graniczą ze sobą tworząc zorganizowaną całość gospodarczą. Powód T. W. posiada 2 udziały z 32 w nieruchomości wspólnej działek nr (...) o łącznej powierzchni 3.585 m⁽²⁾ dla których Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), nieruchomość powodów znajduje się

w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P.. Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...) działki nr (...) graniczą ze sobą stanowiąc zorganizowaną całość gospodarczą o łącznej powierzchni 130 m⁽²⁾. Częścią składową nieruchomości jest niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej oraz przylegający do tego budynku budynek garażu, wykonane w technologii murowanej. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów. Dojście do budynku i wjazd do garażu utwardzone są kostką betonową. (...) mają dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. (...) nr (...) znajdują się na terenie na którym urządzona jest droga wewnętrzna wykonana z kostki betonowej oraz tereny zieleni i plac zabaw. Dla przedmiotowych nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego P. – teren ulicy (...) i drogi krajowej nr (...). Działki nr (...) położone są na terenie oznaczonym symbolem 2M. – jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową

jednorodziną. (...) obejmujące działki nr (...) położone są terenie przeznaczonym pod drogi wewnętrzne (pieszo-jezdnie), plac zabaw dla dzieci i śmietnik.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano, że drogi wewnętrzne (pieszo-jezdnie), plac zabaw dla dzieci oraz śmietnik stanowią urządzenia do wspólnego użytkowania mieszkańców terenu zabudowy mieszkaniowej 2M.. Wartość nieruchomości powodów stanowiących działki nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie (...) ograniczonego (...). Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane m.in. z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 55$ dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów obejmującej działki nr (...), według ich stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012r.) a cen obecnych spadła o 27.000 zł. Ubytek wartości rynkowej spowodowany utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk odnosi się jedynie do nieruchomości o charakterze mieszkaniowym. Zatem ubytek wartości nieruchomości spowodowany utworzeniem (...) ograniczonego (...) nie ma miejsca w przypadku nieruchomości stanowiących działki nr (...) wchodzące w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), które są użytkowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako drogi wewnętrzne (pieszo – jezdnie), plac zabaw dla dzieci i śmietnik.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na podstawie średnich z 1.787 operacji lotniczych, sprawozdań z badań ciągłego monitoringu hałasu lotniczego wykonywanego wokół (...) obliczono średnią (całodobową) poziom ekspozycyjny (...), \bar{s}_r ze wszystkich pomiarów dla punktu pomiarowego (...) – P. ul. (...) i uzyskano wartość (...), $\bar{s}_r = 86,4$ dB. Dla terenu wokół nieruchomości powodów przyjmuje się wartość średniego poziomu ekspozycyjnego jak dla punktu (...) zmniejszono o współczynnik $k=0,5$ tj. wartość 85,9 dB. Dla wymagań normy (...) (...) (...) i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 85,9 dB dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych wyznaczonej dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy 2015r., czyli dla 69,8 operacji lotniczych dla pory dnia i 9,7 operacji dla pory nocy, równoważny poziom dźwięku A wynosi dla pory dnia $LA_{eq,D} = 59,1$ dB, a dla pory nocy $LA_{eq,N} = 52,1$ dB. Dla wymagań normy (...) (...) (...) i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 85,9 dB dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych wyznaczonej dla sytuacji po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania – stan na 2034r., czyli dla 120 operacji lotniczych dla pory dziennej i 12 operacji lotniczych dla pory nocnej długookresowy równoważny poziom dźwięku A wynosi dla pory dnia $LA_{eq,D} = 56,7$ dB, a dla pory nocy $LA_{eq,N} = 51,2$ dB. Dla izolacyjności akustycznej według normy (...) (...) (...) poziom miarodajny określony będzie przez wartość maksymalnego poziomu dźwięku dla pory dnia zmniejszonego o 20 dB, czyli 62 dB. Dla oceny izolacyjności akustycznej według normy (...) (...) (...) poziom miarodajny określony będzie przez wartość poziomu maksymalnego dla pory nocy czyli 80 dB. Powoduje to konieczność zastosowania izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych taką, żeby sumaryczny poziom dźwięku w pomieszczeniu przenikający przez wszystkie przegrody zewnętrzne, obliczony zgodnie z wymaganiami normy nie przekroczył wartości poziomu odniesienia (...), wew dla głośnych operacji lotniczych >r;wartość (...) = 45 dB dla pokoi. Budynek powodów spełnia wymogi Polskiej Normy (...) (...) (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla 2015r. za wyjątkiem ścianek nad skosami w pokojach na piętrze. Należy zwiększyć izolacyjność akustyczną ścianek nad skosami poprzez dobudowanie od wewnętrznej strony płyty GK o grubości 12,5 mm. Budynek powodów nie spełnia wymogów Polskiej

Normy(...) (...) („Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej, dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla stanu na 2034r. Obliczona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych zapewniona będzie tylko w przypadku pozostawienia okien w pozycji zamkniętej. Celem dostosowania budynku powodów do właściwej izolacyjności akustycznej należy wymienić okna z szybą standardową na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, a ponadto dobudować od wewnętrznej strony do ścianek nad skosami w pokojach na piętrze podwójną płytę GK np. z płyty K. S.. Zastosowanie nawiewników okiennych jest nieuzasadnione, gdyż nawiewnik okienny obniża izolacyjność okna nawet o 9 dB, co powodowałoby konieczność zastosowania dużo droższych okien, a w przypadku okien o obliczeniowych wskaźnikach RA2 powyżej 40 dB nie byłoby możliwe dobranie okna o parametrach zbliżonych lub przekraczających izolacyjność murowanych ścian. Dla budynków narażonych na zwiększony hałas zewnętrzny w których zastosowane są okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej (okna zamknięte) optymalnym rozwiązaniem jest zastosowanie wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej zrównoważonej, która zapewni normowe wymiany powietrza w budynku. Ten system wentylacji nie stanowi podwyższenia standardu budynku, a jedynie pozwoli spełnić wytyczne rozporządzenia – warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz powiązany Polskim Normom w związku z koniecznością montażu okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, które swoją funkcję spełniają wyłącznie w pozycji zamkniętej. Budynek powodów wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania tych norm co do izolacyjności akustycznej dla zamierzonego poziomu hałasu powodowanego działalnością (...) poprzez wymianę stolarki okiennej, poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej oraz wykonanie robót przygotowawczych i wykończeniowych. Wartość w/w nakładów niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powodów według cen aktualnych stanowi kwotę 43.114,68 zł netto tj. 46.563,85 zł brutto (z 8% VAT).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie pismem z dnia 8 lipca 2013r. wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. do zapłaty w terminie do dnia 31 lipca 2013r. kwoty 75.000 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobów użytkowania oraz spadek wartości nieruchomości będącej ich własnością, a także kosztów wygłuszenia budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 24 lutego 2014r. powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej, jednocześnie wnosząc o zapłatę odszkodowania w kwocie 200.000 zł za ograniczenie sposobu użytkowania nieruchomości stanowiącej ich własność, spadku wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. Wniosek do Sądu Rejonowego (...) wpłynął w dniu 26 lutego 2014r. Na posiedzeniu jawnym w dniu 30 czerwca 2014r. w Sądzie Rejonowym (...) w sprawie IX Co 1306/14 nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia ugody.

Sąd pierwszej instancji dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, gdyż nie były one przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony analizy, programy ochrony przed hałasem, badania i opinie prywatne, gdyż nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Opinie biegłych K. R., W. P. i Z. B. Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych szczególnie biegłego K. R.. W konsekwencji to właśnie opinie w/w biegłych stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego K. R. wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 18 września 2018r. Sąd uznał, że opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich

doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik w obrocie nieruchomościami posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Sąd podkreślił, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości

w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w opinii uzupełniającej oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd pierwszej instancji te wyjaśnienia w pełni podzielił, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Sąd uznał, że sposób przygotowania opinii odpowiada prawu w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i - zdaniem Sądu - opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego w szczególności sporządzonych przez prof. US dr hab. I. F. i dr inż. J. K.. Sąd Okręgowy podkreślił, że wskazane osoby są rzeczoznawcami majątkowymi, które sporządziły opinię dotyczącą oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanej opinii biegłego sądowego na zlecenie pozwanego. Biegły odniósł się do przedłożonej opinii i wyjaśnił dlaczego nie podziela poglądów w niej zaprezentowanych. W konsekwencji Sąd uznał, że wyliczenia przedstawione w złożonej przez pozwanego opinii prywatnej nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego K. R.. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, iż należy mieć na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy 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 kraju i na świecie. I. F. i J. K. są statystykami i nie brali pod uwagę innych niż matematyczne kwestii. Zdaniem Sądu pierwszej instancji o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego przy użyciu metody korygowania ceny średniej. § 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. Kluczowym hasłem jest tu „nieruchomość podobna” o której mowa w art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2015.782). Wybór nieruchomości podobnych należy do biegłego rzeczoznawcy w toku procesu szacowania wartości nieruchomości. Z dokumentów złożonych przez pozwanego nie wynika, by wszystkie nieruchomości we wskazanym przez niego zbiorze nieruchomości spełniały kryteria nieruchomości podobnych, a tym samym by wszystkie mogły być przyjęte do procesu szacowania spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły zaś w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił również w sposób przekonujący, że zbudowanego modelu regresji nie zastosowano do określenia wartości rynkowej konkretnej nieruchomości, lecz do ustalenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na uzyskane ceny transakcyjne. Biegły wskazał, że dokonał w swoim opracowaniu analizy preferencji nabywców na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi. Zdaniem Sądu pierwszej mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałoby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do

porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania i zaciemniania obrazu sprawy. Nadto biegły szczegółowo wyjaśnił kwestie związane z transakcjami wpływowymi i odstającymi. Biegły wyjaśnił, że przy analizie obserwacji odstających i obserwacji wpływowych korzystał z programu G. w którym znajdują się kryteria dla uznania czy obserwacja jest odstająca czy wpływowa. Biegły opracowując opinię badał stan nieruchomości powodów na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania tj. na dzień 28 lutego 2012r. Biegły wyjaśnił, że nieruchomość powodów położona jest w strefie zewnętrznej i powyższe ustalił na podstawie map ogólnie dostępnych wskazujących ulice wchodzące w skład poszczególnych stref. Sąd Okręgowy zwrócił jednocześnie uwagę na fakt, że biegły w opinii uwzględnił, iż opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne, Sąd zwrócił uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskaloby się inne wyniki.

Sąd pierwszej instancji za niezasadne uznał zarzuty pozwanego, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Sąd wskazał, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Zdaniem Sądu pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości. Na rozprawie w dniu 18 września 2018r. biegły wyjaśnił, że do łącznego wyliczenia przyjął wartości obu działek, ponieważ tworzą zorganizowaną całość gospodarczą. Ponadto w obrocie nie występują działki o powierzchni 26 m², zainteresowany zakupem tej działki byłby jedynie sąsiad w celu powiększenia swojej nieruchomości. Nawet po połączeniu tych dwóch nieruchomości i tak jest to najmniejsza działka przyjęta do analizy. Wszystkie nieruchomości porównawcze są większe. Faktycznie najmniejsza działka z transakcji porównawczej to działka o powierzchni 243 m², natomiast w przypadku powierzchni użytkowej budynku, najmniejsza powierzchnia to 80 m², czyli mniej niż budynek powodów. Pozwany ma rację, że im mniejsza powierzchnia budynku, to cena jednostkowa będzie wyższa, a w przypadku gruntu, im większa działka tym większa cena jednostkowa za metr kwadratowy budynku. I to, jak wyjaśnił biegły, zostało uwzględnione w opinii w tabelach 20, 21 i 22. Sąd mając powyższe okoliczności na uwadze uznał, że 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. W sprawach w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych,

Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo, gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. W przeciwnym razie w każdej sprawie w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego z przyczyn oczywistych nie będącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia, byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki opinii biegłego sądowego K. R. nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków. Sąd mając to wszystko na uwadze oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił, że dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Celem ustalenia okoliczności istotnych w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powodów Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego z dziedziny budownictwa Z. B.. Opinia wydana przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. z dnia 14 maja 2018r. wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 18 września 2018r. stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia czy na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczenia norm hałasu, a jeśli tak, to jakie nakłady akustyczne celem przywrócenia właściwo klimatu akustycznego należałoby z tego tytułu ponieść. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew zarzutom pozwanego, biegły W. P. w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyjętą metodologię oraz ustalił poziom hałasu występujący w budynku mieszkalnym powodów. Biegły zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa określił poziom hałasu oraz wymagania akustyczne w budynku powodów. Biegły zastosował Polskie Normy (...) (...) (...) oraz (...) (...). Podał, że na potrzeby przywołanych norm należy uwzględnić hałas zewnętrzny pochodzący od wszystkich źródeł łącznie. Biegły wyjaśnił, że do spełnienia warunków nie można używać miarodajnego poziomu dźwięku. Dlatego też w opinii biegły wyznaczył równoważny poziom dźwięku na terenie nieruchomości dla najmniej korzystnej 1/2 godziny nocnej i warunki zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej odnosił do wyznaczonych w ten sposób poziomów dźwięków, czyli nie dla miarodajnego poziomu dźwięku, ale dla równoważnego poziomu dźwięku najmniej korzystnego dla 1/2 godziny. Biegły na rozprawie w dniu 18 września 2018r. szczegółowo wyjaśnił, że budynek powodów jest chroniony pod dwoma aspektami. Pierwszy jest to ochrona środowiska zewnętrznego i tutaj wartości dopuszczalne są określane w rozporządzeniu Ministra Środowiska. Drugi aspekt to ochrona wewnątrz pomieszczeń i tutaj są wartości dopuszczalne poprzez izolacyjność akustyczną ścian na podstawie polskich norm. Biegły dokonał pomiaru hałasu przez krótki okres i została wyznaczona wartość poziomu ekspozycyjnego, którą porównywał do wartości jaka jest na granicy obszaru, gdyż był tam punkt pomiarowy (...). Biegły stwierdził, że można wyciągnąć wniosek, iż wartość ta jest o pół decybeli mniejsza niż ta wartość wyznaczona dla punktu z monitoringu ciągłego. Przeliczając na zewnątrz tych przekroczeń według powszechnie obowiązujących przepisów nie stwierdził. Polska Norma dopuszcza stosowanie poziomu maksymalnego po to, żeby określić czy są przekroczone wartości dopuszczalne wewnątrz budynku. Stosując te wskaźniki biegły P. ustalił co do nieruchomości powodów, że dochodzi do przekroczenia hałasu rzędu 5-6 decybeli. Biegły odnosząc się do zarzutów strony pozwanej wyjaśnił, że jeśli mówimy o normach z zakresu akustyki budowlanej - norma (...) (...) (...) dotyczy wartości dopuszczalnej wewnątrz pomieszczeń, natomiast norma ta wobec osób, które ją stosują stwarza pewne problemy interpretacyjne w związku z tabelą w której określone zostały wartości dopuszczalne od wszystkich źródeł hałasu. Parametrem, który należałoby brać pod uwagę w tej normie jest tylko poziom równoważny. W związku z tym, że hałas lotniczy jest specyficznym hałasem, który emituje w krótkim czasie bardzo dużą energię akustyczną, należałoby również brać parametr poziomu maksymalnego. Poziom miarodajny, który wyznaczony byłby na podstawie tej normy należało by określić dla ośmiu najgorszych po sobie następujących godzin dla pory dnia oraz najgorszej pół godziny dla pory nocy. Przy tak zmiennym hałasie od lotniska poziom miarodajny na podstawie którego wyznaczył biegły minimalną izolacyjność akustyczną przegród zmieniałby się w czasie, czyli ocena na podstawie tej normy jest niestabilna. W związku z tym należy przyjąć poziom miarodajny związany z wartością maksymalną, który jest określony w normie (...) (...) (...) Przy tej normie jest zaznaczone, że stosuje się ją m.in. do hałasu lotniczego i w zależności od rodzaju hałasu jest napisane jakie parametry należy wziąć pod uwagę. Biegły W. P. wskazał, że

norma z 2015r. zastąpiła normę z 1999r. w październiku 2015r. W związku z tym, że biegły miał wykonać ocenę izolacyjności akustycznej przegród budynku powodów na podstawie danych jakie są w założeniach wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania czyli stanu docelowego na 2034r., należało brać pod uwagę tylko tę nową normę, jako aktualnie obowiązującą. Biegły wyjaśnił, iż poziom miarodajny na podstawie którego ocenił izolacyjność akustyczną przegród budynku powodów, stanowi wartość średnią z poziomu maksymalnego. Wartość ta wynosi 80 decybeli. Na działce powodów poziom hałasu gwałtownie wzrasta w przypadku startu i lądowań samolotów. Dominującym hałasem na nieruchomości powodów jest hałas lotniczy.

W ocenie Sądu Okręgowego zarówno opinia jak i wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie wskazują, że opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. Sąd wskazał przy tym, że również w odniesieniu do opinii biegłego akustyka w sprawach w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo, gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. Dopóki opinii biegłego sądowego nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków. Zdaniem Sądu wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnego biegłego z dziedziny akustyki zmierza do przedłużenia postępowania, stąd Sąd oddalił wniosek pozwanego o dowód z opinii innego biegłego sądowego z dziedziny akustyki.

Sąd pierwszej instancji za całkowicie wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy uznał opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B.. Sąd wskazał, że biegły dysponuje odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, jest specjalistą w dziedzinie budownictwa, przez co był osobą kompetentną do sporządzenia opinii. Biegły Z. B., który posiada kompetencje w zakresie ustalania wymogów wentylacji w pomieszczeniach oraz uprawnienia wykonawcze i projektowe w tym zakresie wyjaśnił, że ze względu na to, iż po wymianie okien zostaną zmienione warunki dotyczące wentylacji pomieszczeń należy dostosować pomieszczenia do spełnienia wymogów z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas, obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Biegły wyjaśnił, że wentylacja grawitacyjna (w tym nawiewniki ciśnieniowe, higrosterowalne) działa poprawnie przy występowaniu różnicy pomiędzy temperaturą pomieszczenia a temperaturą zewnętrzną oraz przy różnicy ciśnień zależnej od siły wiatru, wilgotności powietrza itp. i to jedynie w niektórych budynkach. Okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynku powodów posiadają natomiast deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia. Charakterystyka budynku powodów powoduje, że zgodnie z normą (...) (...) (...) „Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania” należy w nim dla zapewnienia ciągłego nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) zastosować wentylację mechaniczną nawiewno - wyciągową z możliwością sterowania wielkości strumieni powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem. Zdaniem biegłego, które to stanowisko Sąd podzielił, najbardziej efektywnym i ekonomicznym rozwiązaniem w zakresie wentylacji będzie wentylacja mechaniczna. W ocenie Sądu wniosków tych nie podważają zarówno złożony przez strony pozwaną przy piśmie z dnia 19 czerwca 2018r. wyciąg z opinii biegłego sądowego J. W. sporządzonej do sprawy I C 2506/13/12 P., jak i jego zeznania złożone w sprawie I C 2046/13 Sądu Okręgowego w (...) opinia Politechniki (...) z dnia 12 stycznia 2017r. jak też stanowisko Sądu Okręgowego w (...) w sprawie I C 2408/13 oparte na sporządzonej do tej sprawy opinii biegłego sądowego K. R., ani stanowisko Sądu Apelacyjnego w (...)w sprawie I ACa 312/17. Biegli J. W. i K. R. są rzeczoznawcami majątkowymi z uprawnieniami do kosztorysowania prac budowlanych, a Politechnika (...) sporządzała opinię wyłącznie w zakresie akustyki budowlanej. Powołany w niniejszej sprawie biegły Z. B. jest ściśle biegłym z dziedziny budownictwa. Z kolei poglądy innych sądów nie są dla Sądu pierwszej instancji rozpoznającego niniejszą sprawę w żaden sposób wiążące. Co więcej wynikają zawsze z materiału dowodowego zgromadzonego w każdej konkretnej sprawie. Na marginesie Sąd wskazał na niekonsekwencję pozwanego, który kwestionując opinię sporządzoną w

niniejszej sprawie przez biegłego Z. B. powołuje się na opinie biegłych J. W., K. R. i Politechniki (...), które kwestionuje w sprawach w których były one sporządzone.

Sąd pierwszej instancji pokreślił, że biegły Z. B. przekonująco ustosunkował się do zarzutu pozwanego dotyczącego zaproponowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej zrównoważonej podtrzymując swoje stanowisko, że jest to najbardziej optymalne rozwiązanie. Biegły w związku z zarzutami pozwanego pojawiającymi się w innych tego typu sprawach sporządził w opinii dla porównania wariant zakładający wentylację grawitacyjną z nawiewnikami ściennymi. Po ponownym przeliczeniu izolacyjności akustycznej ścian przez biegłego akustyka biegły z dziedziny budownictwa dokonał przeliczeń nakładów związanych z tą wersją wentylacji grawitacyjnej, co doprowadziło do ustaleń, że wentylacja grawitacyjna z nawiewnikami jest droższa od wentylacji mechanicznej proponowanej w opinii. Biegły wyjaśnił na rozprawie, że należy rozpatrywać łącznie koszt założenia wentylacji grawitacyjnej na 17.000 zł oraz wzrost cen stolarki okiennej przy zastosowaniu tych nawiewników ściennych, czyli łącznie 25.526,02 zł, podczas gdy wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej oszacował na 21.891,90 zł. Zliczenie kosztów nakładów w przypadku instalacji wentylacyjnej mechanicznej daje łączny koszt 46.563,85 zł (pierwsza tabela na str. 24 opinii), a w przypadku instalacji wentylacyjnej z nawiewnikami ściennymi do kosztów wentylacji i wzrostu cen stolarki okiennej, w drugiej tabeli na str. 24 należałoby dodać pozycje 1,2 i 4 z pierwszej tabeli, co łącznie dałoby kwotę 50.197,95 zł. W niektórych nieruchomościach, oprócz wzrostu cen stolarki, należałoby jeszcze doizolować przegrody zewnętrzne, dlatego też zastosowanie nawiewników wiąże się z dodatkowymi kosztami. Sąd Okręgowy wskazał, że biegły Z. B. odpierając zarzuty pozwanego nie zgodził się ze stwierdzeniami J. W. - biegłego sądowego sporządzającego w innych sprawach przeciwko pozwanemu opinie w zakresie wartości nakładów adaptacyjnych, że wystarczy zastosować 7 nawiewników, gdyż minimalny strumień wymiany powietrza - normowy wynosi 170 m³ na godzinę. W budynku powodów jest kuchnia i dwie łazienki, co po przeliczeniu, z uwzględnieniem wydajności nawiewników, uzależnionej od wilgotności powietrza w pomieszczeniu oraz różnicy ciśnień generowanych przez nasady hybrydowe w stosunku do obliczeniowych ciśnień tych nawiewników, powoduje, że dla tego budynku należałoby zastosować 16 nawiewników. Biegły B. wyjaśnił, że po ponownym przeliczeniu z biegłym akustykiem, przy zastosowaniu takich nawiewników uzyskali wynik prowadzący do zwiększenia izolacyjności akustycznej okien od 4-8 decybeli oraz koszty samego wykonania całej instalacji grawitacyjnej z nawiewnikami ściennymi. Przy zastosowaniu nawiewników ściennych dochodzi do pogorszenia izolacyjności akustycznej całej przegrody, co powoduje wzrost cen stolarki okiennej, bo każdy nawiewnik w danym pomieszczeniu obniża izolacyjność akustyczną przegrody. Przy wentylacji mechanicznej, którą biegli zaproponowali, okna budynku mogą mieć izolacyjność akustyczną niższą od 4-8 decybeli w zależności od pomieszczenia. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. Sąd Okręgowy wskazał, że również w odniesieniu do opinii biegłego w sprawach w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo, gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. Dopóki opinii biegłego sądowego nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków. Sąd uznał, że biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zastrzeżeń pozwanego oraz zastosował odpowiednią metodologię. Zdaniem Sądu wnioski o przeprowadzenie dowodu z kolejnego biegłego z dziedziny budownictwa zmierza do przedłużenia postępowania. Stąd Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodów z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, akustyka i z dziedziny budownictwa – pkt 5 postanowienia z dnia 18 września 2018r.

Sąd Okręgowy wskazał, że w pkt 6 postanowienia z dnia 18 września 2018r. oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w trybie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszenia (...). Sąd podkreślił, że w tej kwestii wielokrotnie wypowiadał się już Sąd Apelacyjny w Poznaniu bądź to oddalając takie wnioski złożone przez pozwanego na etapie postępowania apelacyjnego, bądź nie dzieląc zarzutu pozwanego naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w toku rozpoznawania apelacji pozwanego od wyroków zapadłych w podobnych

stanach faktycznych. W ślad za Sądem Apelacyjnym w (...) Sąd Okręgowy powtórzył, że opinia w zakresie w jakim stanowiła podstawę wyroku częściowego składa się z dwóch w istocie niezależnych od siebie części. W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i w tej części 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 powodów. W drugiej natomiast części opinii, biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Ta zaś część przez stronę pozwaną nie była kwestionowana. Ponadto skorzystanie z uprawnienia w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno następować w sytuacjach wyjątkowych w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (art. 157 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny oraz dokonaną ocenę dowodów Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającym zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U.2017.519 dalej p.o.ś.) 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 może żądać właściciel nieruchomości. Powodowie M. W. i T. W. są na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami nieruchomości położonej

w P. przy ul. (...) stanowiących działkę nr (...) o powierzchni 104 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 26 m⁽²⁾ dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Działka nr (...) jest niezabudowana. Działki graniczą z zabudowaną działką nr (...) tworząc zorganizowaną całość gospodarczą. Działki o numerach (...) położone są na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a zatem powodowie jako właściciele nieruchomości uprawnieni są do dochodzenia od pozwanego odszkodowania.

Sąd Okręgowy stwierdził, że legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 p.o.ś. stanowiącego, iż 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 zasadności wywiedzonego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany twierdził, że nie ma zastosowania w niniejszej sprawie art. 435 § 1 k.c. zgodnie z którym prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy wskazał, że art. 129 p.o.ś. i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi. Za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z 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 - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic

własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 30 listopada 2010r. VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010r., III CZP 17/10). Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że właściwą podstawą prawną roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (Dz. U. Woj. W. z 2012 nr 961). (...) objęte postępowaniem stanowiące działki nr (...) zostały zakwalifikowane do strefy zewnętrznej. Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. roszczenie odszkodowawcze można zgłosić 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 nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. 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. 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. 421 § 1 k.c. Sąd przyjął więc, 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 (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013r. II CSK 161/13). Zdaniem Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Powodowie dokonali tego w piśmie z dnia 8 lipca 2013r. stanowiącym zgłoszenie roszczenia wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 75.000 zł. Tym samym zgłoszenie roszczenia stronie pozwanej nastąpiło przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Ponadto powodowie w dniu 24 lutego 2014r. złożyli do Sądu Rejonowego wnioski o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zapłatę odszkodowania w kwocie 200.000 zł. Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 26 czerwca 2017r.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w wyroku z dnia 22 marca 2017r. VI ACa 841/15 (LEX nr 2317776) Sąd Apelacyjny w (...) dokonując wykładni art. 129 ust. 4 p.o.ś. wskazał, że „termin dwuletni do wystąpienia z roszczeniem, o którym

mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest zawitym terminem do zgłoszenia roszczeń, niebędącym terminem przedawnienia. Jest to istotne, gdyż terminy zawite stanowią kategorię odrębną, bardziej rygorystyczną od przedawnienia. Jeśli więc art. 129 ust. 4 p.o.ś. ustanawia dwuletni termin do wystąpienia z roszczeniem rozumianym jako zgłoszenie roszczenia zobowiązanemu, to jego znaczenie wyczerpuje się z chwilą dokonania takiego zgłoszenia. W tym sensie, zwrot z roszczeniem można wystąpić oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu (podobnie Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 22 listopada 2016r. I ACa 848/16 LEX nr 2250229 i w wyroku z dnia 10 grudnia 2015r. I ACa 1229/15, LEX nr 2004525 oraz Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 26 lutego 2013r. I ACa 1308/12, LEX nr 1294809). Wszelkie wątpliwości w tym zakresie rozwił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 maja 2017r. (III CZP 7/17 LEX nr 2283607) stwierdzając, że „wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, że powódowie w dwuletnim terminie, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. skutecznie zgłosili pozwanemu swoje roszczenie i tym samym ich roszczenie nie wygasło.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódowie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 27.000 zł. Sąd podkreślił, że 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. Samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodowi prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódowie również upatrywali źródła szkody). Sąd podkreślił, 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 rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas). Sąd podkreślił, 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. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. W ocenie Sądu w tej sytuacji oczywistym jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to ze szkodą. Sąd Okręgowy wskazał, że przyjmuje się, iż szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957r. OSN 1958/3/76 i z dnia 22 listopada 1963r. 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. W tej sytuacji należało zbadać jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów stanowiących działki nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że

w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. wartość nieruchomości powodów stanowiących działki nr (...) obniżyła się o 27.000 zł. Sąd uznał, że biegły sądowy K. R. 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, w innych częściach miasta P.. Sąd Okręgowy w tym miejscu wskazał, 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. Zdaniem Sądu w tym zakresie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu

w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. Sąd Okręgowy stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (vide: np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972r. II PZ 288/72). Sąd uznał, że tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem

związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami

w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że powodowie wykazali, iż wartość stanowiącej ich własność nieruchomości, położonej w P., stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 27.000 zł. W konsekwencji na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd zasądził tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości od pozwanego na rzecz powodów kwotę 27.000 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości przez powodów. 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, że właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powodów 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. Zdaniem Sądu 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. 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 współżycia społecznego. 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. Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia Sąd uznał rozważania jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast Sąd Okręgowy zauważył, że działania te nie doprowadziły - jak dotąd - do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł.. Sąd w kontekście opinii biegłego sądowego zdyskwalifikował zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to wzrost 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.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powodowie domagali się w niniejszej sprawie również 46.563,85 zł tytułem odszkodowania odpowiadającego kosztom niezbędnym dla przywrócenia właściwego komfortu akustycznego na nieruchomości. Zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa

w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania oznacza, że określone standardy ochrony środowiska

(w tym np. w zakresie dopuszczalnych norm hałasu) nie mogą zostać dotrzymane. W konsekwencji wprowadzenie takiej strefy sanuje taki właśnie stan rzeczy i nakłada na właścicieli objętych tą strefą nieruchomości obowiązek znoszenia przekroczeń norm ochrony środowiska przyznając im roszczenia odszkodowawcze przewidziane ustawą Prawo ochrony środowiska. W § 9 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. nr(...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) w strefie zewnętrznej zapewnienie 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,

2) w strefie wewnętrznej zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że z powyższego wynika, iż powołana wyżej uchwała sejmiku województwa wprowadziła obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej wyłącznie w strefie wewnętrznej. W strefie zewnętrznej wymagania takie dotyczą wyłącznie budynków szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przy czym zgodnie z § 2 pkt 1 uchwały przez budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży rozumie się w szczególności szkoły, przedszkola, żłobki, domy dziecka, internaty itp. Nieruchomość powodów położona jest w strefie zewnętrznej. Sąd uznał, że nie budziło wątpliwości na gruncie niniejszej sprawy, że na nieruchomości powodów nie znajdują się budynki, o jakich mowa w § 9 pkt 1 uchwały, skoro nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym. Zatem powołaną uchwałą nie został nałożony na powodów obowiązek zapewnienia

właściwego klimatu akustycznego. Sąd uznał, że rację ma zatem pozwany, iż roszczenie powodów o zwrot nakładów na rewitalizację akustyczną budynku wywodzone z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w związku z § 9 pkt 1 uchwały jest bezpodstawne.

Sąd pierwszej instancji w pełni podzielił pogląd Sądu Okręgowego w (...) zaprezentowany w wyroku z dnia 4 lipca 2017r. w sprawie XV Ca 1642/16. Analiza uzasadnienia powołanego wyroku Sądu Okręgowego w (...) prowadzi do wniosku, że Sąd ten dopuszcza możliwość rozważania zaistnienia szkody w związku z funkcjonowaniem lotniska, które prowadzi do przekroczenia powszechnie obowiązujących oraz powtórzonych w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. norm hałasu. Kwestią tą Sąd ten się jednak nie zajmował, albowiem leżała ona poza podstawą roszczenia powódki wywodzonego z ustawy Prawo ochrony Środowiska.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie, już w pozwie podali alternatywną podstawę faktyczną roszczenia z tytułu odszkodowania związanego z zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. Obowiązkiem powoda jest naprowadzenie podstawy faktycznej żądania pozwu (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.), by umożliwić Sądowi ocenę zakresu przedmiotowego sprawy. Obowiązkiem zaś Sądu jest kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia przy czym Sąd nie jest związany podstawą prawną wskazaną przez stronę powodową, to nie budzi wątpliwości, że jest związany podstawą faktyczną żądania. Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego akustyka, który miał zbadać, czy dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych ogólnie obowiązującymi przepisami prawa norm hałasu w budynku powodów, a w przypadku ich stwierdzenia określenia koniecznych nakładów akustycznych tak by zapewnić w budynku powodów właściwy klimat akustyczny tj. poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że szkoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. tj. w dniu 28 lutego 2012r. Ustalając stan techniczny budynków mieszkalnych i wymagań akustycznych jakie te budynki winny spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie wyżej wymienionej uchwały. Po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów położony przy ul. (...) nie spełnia norm dla zamierzonych poziomów hałasu. Budynek ten wymaga zatem. Po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. wymaga on dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania w związku z tą adaptacją robót wykończeniowych. Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ram i mocowania, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych. Z uwagi na konieczność spełnienia wymogów z zakresie odpowiedniej izolacyjności akustycznej budynku powodów zobowiązani są oni ponieść nakłady na stolarkę okienną o wysokiej izolacyjności akustycznej wraz ze specjalistycznym montażem z zachowaniem warunków technicznych montażu okien o podwyższonych parametrach akustycznych. Wartość tych nakładów szacowana jest na podstawie średnich cen czynników produkcji budowlanej publikowanych przez (...) Serwis (...) oraz (...) Ośrodek (...) sp. z o.o. w W.. Natomiast stawki robocizny, narzutu kosztów pośrednich oraz zysku i kosztów zaopatrzenia odpowiadają warunkom cenowym obowiązującym na rynku (...) usług w omawianym zakresie. Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji. W budynku powodów przy konieczności poprawy izolacyjności akustycznej, wentylacja grawitacyjna nie spełni swojej roli. Zdaniem Sądu z uwagi na charakterystykę budynku powodów konieczne jest zatem zastosowanie w nim wentylacji mechanicznej, nawiewno-wyciągowej. Wartość w/w nakładów niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powodów według cen aktualnych wynosi 46.563,85 zł brutto. W ocenie Sądu wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wskazują, że w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości powodów konieczne jest dokonanie odpowiednich nakładów adaptacyjnych w zakresie zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w tym wymiany stolarki okiennej, co z kolei powoduje, konieczność zapewnienia właściwej wentylacji nieruchomości, co jest możliwe jedynie poprzez zamontowanie wentylacji nawiewno – wywiewnej.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 322 p.o.ś. do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Na podstawie art. 323 p.o.ś. w razie wyrządzenia szkody przez zakład o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku art. 435 § 1 k.c. stosuje się niezależnie od tego, czy zakład ten jest wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody. Z kolei art. 325 p.o.ś. stanowi, iż odpowiedzialności za szkody wyrządzone oddziaływaniem na środowisko nie wyłącza okoliczność, że działalność będąca przyczyną powstania szkód jest prowadzona na podstawie decyzji i w jej granicach. Sąd podkreślił, że w orzecznictwie wskazuje się, iż przepisy zarówno z art. 129 p.o.ś. jak i art. 435 k.c. do którego odsyła art. 322 i art. 324 powyższej ustawy, zawierają odmienne przesłanki odpowiedzialności i dla uzyskania odszkodowania należy wykazać ich zaistnienie, co może prowadzić do konieczności udowodnienia odmiennych faktów (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 21 listopada 2013r. VI ACa 682/13, Legalis nr 1049270). Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 12 października 2012r. (VI ACa 572/12, Legalis nr 739233) (...) lotniczy nie funkcjonuje bez korzystających z jego usług przewoźników, a tym samym bez odbywającego się na nim ruchu lotniczego; skoro zatem ruch lotniczy jest nierozzerwalnie związany z działalnością każdego portu lotniczego sama czynność przyjmowania samolotów i umożliwiania im startów jest elementem działalności przedsiębiorstwa powodując, że istnieją argumenty przemawiające za traktowaniem portu lotniczego jak zakładu wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody, ponoszącego odpowiedzialność za czyny niedozwolone na zasadzie ryzyka; przyjmując nawet pogląd, że port lotniczy nie jest zakładem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody należy uwzględnić brzmienie art. 324 p.o.ś. z którego wynika, że w razie wyrządzenia szkody przez zakład o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku art. 435 § 1 k.c. stosuje się niezależnie od tego, czy zakład ten jest wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody; przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Podzielając ten pogląd Sąd Okręgowy za całkowicie chybiony uznał zarzut pozwanego, że art. 435 k.c. nie może mieć w sprawie zastosowania skoro samoloty wykonujące operacje lotnicze na lotnisku Ł. nie stanowią własności tego Portu lotniczego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 435 § 1 k.c. prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. Odpowiedzialność na zasadzie ryzyka z art. 435 k.c. oparta jest na założeniu, że samo funkcjonowanie zakładu wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody stwarza niebezpieczeństwo wyrządzenia szkody, niezależnie od działania lub zaniechania podmiotu prowadzącego taki zakład, szczególnie w związku z dynamicznym rozwojem nowych technologii wykorzystywanych w jego działalności, czy wytwarzaniem lub posługiwaniem się środkami wybuchowymi. Dla przypisania odpowiedzialności prowadzącemu zakład lub przedsiębiorstwo, którego odpowiedzialność konstruowana jest na zasadzie ryzyka, zbędne jest rozważanie czy można mu przypisać zawinienie lub bezprawne zaniechanie, a co za tym idzie – odpowiedzialności tej nie wyłączy przeprowadzenie dowodu braku jego winy (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2001r. II UKN 424/00, OSN 2003, Nr 6, poz. 155 oraz z 14 lutego 2002r. I PKN 853/00, OSN 2002, Nr 18, poz. 4). Rozszerzona odpowiedzialność przedsiębiorstwa (zakładu) wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody powstaje pod warunkiem, że szkoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym z ruchem przedsiębiorstwa, przy czym nie konstruuje się tu domniemania występowania tego związku. Okoliczność tę należy wykazać i ciężar dowodu tego faktu spoczywa, zgodnie z ogólnymi zasadami, na poszkodowanym (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 3 czerwca 1977r. IV CR 185/77, L. oraz z 12 marca 2009r. V CSK 352/08 L.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008r. II CSK 367/08 (Legalis nr 122358) wskazano, iż wykluczenie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy prawnej dochodzonego roszczenia odszkodowawczego nie oznacza jednak, że nie było podstaw do oceny jego zasadności na innej podstawie prawnej; zakres przytoczonych przez powodów okoliczności faktycznych na uzasadnienie dochodzonego roszczenia pozwalał bowiem na ocenę powództwa na podstawie art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś.; nie ma też wątpliwości, że lotnisko jest jednostką organizacyjną wprawianą w ruch za pomocą sił przyrody, której istnienie i praca są uzależnione od wykorzystywania sił przyrody, bez ich użycia nie osiągnęłaby ona celu, do jakiego została stworzona. Doktryna i judykatura zgodnie przyjmują, że omawiana odpowiedzialność powstaje niezależnie od winy sprawcy szkody i bez względu na to czy szkoda powstała w warunkach zachowania bezprawnego (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1970r. III CZP 17/70 OSP 1971 nr 9,

poz. 169, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1981r. IV CR 17/01, OSNC 1981, nr 11, poz. 216). Sąd Okręgowy dzieląc co do zasady powyższe poglądy uznał, że przytoczone przez powodów okoliczności faktyczne pomimo, że w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 136 ust. 3 p.o.ś., dały podstawy do uznania za zasadne roszczenia powodów o odszkodowanie w zakresie nakładów rewitalizacyjnych na budynek mieszkalny na podstawie art. 435 § 1 k.c. Na nieruchomości powodów bowiem dochodzi do przekroczenia powszechnie obowiązujących norm hałasu określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826). W tym kontekście nie ma znaczenia czy nieruchomość powodów znajduje się w strefie zewnętrznej czy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, a nawet czy w ogóle znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania. Istotne jest tylko, że powodowie wykazali, iż do przekroczenia powszechnie obowiązujących norm hałasu dochodzi. Zdaniem Sądu nie budzi przy tym wątpliwości, że do przekroczenia tych norm dochodzi w związku z działalnością lotniska P. – Ł.. W sprawie zostało bowiem ustalone, że źródłem hałasu jest znajdujące się w pobliżu lotniska. Szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała jeszcze przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r., która usankcjonowała istniejący stan rzeczy tj. przekraczanie standardów środowiskowych ze względu na ponadnormatywny hałas. Co istotne, jak zostało ustalone w sprawie, dopóki lotnisko P. – Ł. nie zintensyfikowało swojej działalności, budynek powodów spełniał normy budowlane w zakresie właściwej izolacyjności akustycznej. Dopiero rozwój lotniska i zwiększające się w związku z tym natężenie hałasu doprowadziło do sytuacji, gdy dotychczasowe rozwiązania techniczne budynku okazały się nie wystarczające. Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że powodowie wykazali zaistnienie przesłanek określonych w art. 435 k.c. i na tej podstawie przysługuje im wobec pozwanego, którego działanie szkodę te wywołało, roszczenie o naprawienie szkody.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 363 § 1 zdanie pierwsze k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Powodowie – poszkodowani jednoznacznie w pozwie wskazali, że domagają się naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Wartość szkody powodów odpowiada przy tym wartości nakładów i prac koniecznych do ich przeprowadzenia, niezbędnych dla zapewnienia w budynku właściwego klimatu akustycznego, ustalonych w niniejszej sprawie na kwotę 46.563,85 zł. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 46.563,85 zł tytułem naprawienia szkody związanej z koniecznością zapewnienia w budynku mieszkalnym powodów właściwego tj. zgodnego z powszechnie obowiązującymi normami klimatu akustycznego. Łącznie tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i z tytułu naprawienia szkody w postaci pozbawienia powodów właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości Sąd w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 73.563,85 zł (27.000 zł + 46.563,85 zł).

Sąd pierwszej instancji o odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd wskazał, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c. po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz z tytułu nakładów akustycznych na budynek w łącznej kwocie 75.000 zł w piśmie z dnia 8 lipca 2013r. zastrzegając w nim wystąpienie na drogę sądową w razie braku zapłaty odszkodowania. W piśmie tym powodowie jednak nie wskazali w jakich częściach domagają się tej kwoty z tytułu odszkodowania za spadek wartości, a w jakiej tytułem kosztów nakładów adaptacyjnych. Wezwanie, poza walorem zgłoszenia roszczenia w trybie art. 129 p.o.ś., nie określało terminu wymagalności roszczenia. Powodowie roszczenie z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu zgłosili w piśmie z dnia 18 września 2018r. W odniesieniu do zgłoszonego przez pozwanego w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia, co do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.p.c. poprzez pouczenie strony powodowej reprezentowanej przez fachowego pełnomocnika o formie rozszerzenia powództwa (w piśmie procesowym) i zarządzeniu w tym celu przerwy w rozprawie Sąd wskazał, że ewentualne naruszenie nie miało wpływu na wynik postępowania skoro pełnomocnik powodów sygnalizował, że będzie w tym celu wnosił o odroczenie rozprawy. Sąd uznał, że odraczenie rozprawy w celu złożenia przez stronę pisma procesowego, które może sporządzić własnoręcznie w ciągu krótkiej przerwy w rozprawie, byłoby przewlekłym prowadzeniem przez Sąd

niniejszego procesu. Nie pouczenie z kolei co do formy pisemnej stanowiłoby z kolei nadmierny formalizm. Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie przysługują powodowi najwcześniej od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu. Pozew był bowiem de facto pierwszym sprecyzowanym żądaniem zapłaty ściśle wskazanych kwot w zakresie spadku wartości nieruchomości i nakładów adaptacyjnych. Pozwany pozew odebrał w dniu 25 sierpnia 2017r. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, 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. Sąd uznał, że zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku nieruchomości (vide: wyroki Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 28 listopada 2012r. I ACa 932/12 i z dnia 28 maja 2013r. IACa 412/13). Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między sierpniem 2018r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od dnia wniesienia pozwu nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Sąd stwierdził, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodowi. Sąd Okręgowy podkreślił jednocześnie, 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 słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty (w niniejszej sprawie od daty wniesienia pozwu zgodnie z żądaniem powodów) naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013r. II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, Nr 2 poz. 16) wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania; w celu określenia terminu wypłacenia odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.).

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania obejmującego wartości nieruchomości oraz koszty związane z zastosowaniem zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w ich pomieszczeniach. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2016r. III CSK 170/16 (LEX nr 2087819) wskazał, że przepis art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej usunięcie wadliwości budynku, jeżeli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane ... roszczenie powódki o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.); w tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Przytoczoną argumentację Sąd Okręgowy w pełni podzielił również na gruncie roszczenia o naprawienie szkody powstałej w związku z koniecznością zastosowania zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny na nieruchomości powodów. Z tych wszystkich względów Sąd pierwszej instancji w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 73.563,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 62.200 zł od dnia 27 sierpnia 2017r. (od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, w którym powód wnosił o zasądzenie kwoty 40.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości i 35.200 zł z tytułu nakładów adaptacyjnych) do dnia zapłaty. Natomiast od pozostałej kwoty 11.563,85 zł Sąd zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 19 września 2018r. do dnia zapłaty tj. od dnia następnego po doręczeniu pisma powodów z dnia 18 września 2018r. rozszerzającego i zmieniającego powództwo. Na rozprawie w dniu 18 września 2018r. pełnomocnik powodów sprecyzował bowiem, że aktualnie

powodowie dochodzą 27.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i 46.563,85 zł tytułem nakładów adaptacyjnych i ponad kwotę 73.563,85 zł cofnął pozew. W związku ze zgłoszonym w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżeniem przez pozwanego co do oddalenia jego wniosku o zakreślenie terminu na pisemne ustosunkowanie się do żądania w zakresie odsetek, Sąd wskazał, że pozwany co do zasady do roszczenia odsetkowego ustosunkował się w odpowiedzi na pozew pomimo, iż powodowie w pozwie nie wnosili o zasądzenie odsetek. Pozwany standardowo przedstawił w tym zakresie swoje stanowisko w odpowiedzi na pozew. Pozwany mógł szerzej w zakresie roszczenia odsetkowego powodów odnieść się bezpośrednio na rozprawie, czego jednak nie uczynił.

Sąd Okręgowy w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie co do kwoty 1.636,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, co do której powodowie cofnęli, za zgodą pozwanego, pozew. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne tj. w zakresie roszczenia odsetkowego od dnia wniesienia pozwu do dnia 26 sierpnia 2017r., o czym orzeczono w punkcie 3 wyroku.

Sąd pierwszej instancji w punkcie 4 wyroku kosztami procesu obciążył w całości pozwanego, a szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu. Powodowie przegrali postępowanie tylko w nieznacznej części tj. w zakresie roszczenia odsetkowego, które jest roszczeniem pobocznym oraz co do kwoty 1.636,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Uznając tym samym, że pozwany uległ jedynie w niewielkiej części Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. kosztami procesu w całości obciążył pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą P. zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w części tj. w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1 i 4 wyroku. Przedmiotowemu orzeczeniu pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z samym objęciem ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania pomimo tego, że nieruchomość strony powodowej znalazła się w wydzielonej w tym obszarze podstrefie, dla której w uchwale nie przewidziano ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych położonych w tej strefie, co prowadzi do uznania, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego,

2) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania 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) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania w sytuacji, gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania;

4) art. 435 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pozwany prowadzi przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody,

5) 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 doręczenia

pozwu 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, a ponadto strona powodowa domagała się odsetek po raz pierwszy dopiero w ostatnim piśmie procesowym zawierającym zajęcie ostatecznego stanowiska.

Pozwany zarzucił też naruszenie przepisów postępowania tj.:

1) 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 6 lutego 2017r. 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 pierwszej instancji 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) art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez z jednej strony 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,

3) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R. co do spadku wartości nieruchomości, która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli przedstawionej w załączniku nr 1 (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania) średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania, co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 16 opinii z których wynika, iż ceny teoretyczne za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m² nieruchomości położonych poza strefą i konkludują biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie obszaru ograniczonego użytkowania,

b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości,

c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m² nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania,

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...), dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W. i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok;

5) art. 5 k.p.c. w zw. z art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez pouczenie strony reprezentowanej w sprawie przez fachowego pełnomocnika o formie zmiany powództwa oraz zwrócenie uwagi na brak wskazania w petitum pozwu żądania odsetek ustawowych celem ich zażądania w piśmie procesowym zawierającym ostateczne stanowisko pozwanego,

6) art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd pierwszej instancji wniosku do którejś ze wskazywanych organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego

K. R. oraz oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji, gdy strona pozwana podnosiła szereg zarzutów wobec treści opinii, a ponadto biegły świadomie pozbawił opinii cech operatu szacunkowego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zasądzonej od pozwanego na rzecz powodów odsetki liczone od kwoty 62.200 zł od dnia 27 sierpnia 2017r. do dnia zapłaty i od kwoty 11.563,85 zł od dnia 19 września 2018r. do dnia zapłaty i umorzenie postępowania

w tej części albo uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazane sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Powodowie M. W. i T. W. w odpowiedzi na apelację wnieśli o oddalenie apelacji, obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego w nieznacznym zakresie, wyłącznie co do dat od której winny były zostać zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie od kwot 27.000 zł i 35.000 zł zasługiwała na uwzględnienie, w pozostałej części podlega oddaleniu.

Podkreślić należy, że powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione przez M. W. i T. W., a więc powodów, a nie powoda, jak to podano w punkcie 3 zarzutów apelacji.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany w apelacji w ogóle nie odniósł się do opinii sporządzonych w niniejszej sprawie przez biegłych sądowych w osobach W. P. i Z. B.. W stosunku do tych opinii nie przedstawił jakichkolwiek zarzutów. Uznać więc należy, że opinie te nie zostały zakwestionowane przez pozwanego i w tym zakresie, z wyłączeniem podstawy prawnej zasądzenia przez Sąd pierwszej instancji kwoty 46.563,85 zł tytułem odszkodowania obejmującego nakłady, uznał argumentację Sądu pierwszej instancji.

Pozwany w apelacji podniósł zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i zarzuty naruszenia prawa procesowego. Wobec okoliczności, że prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie w oparciu o prawidłowe ustalenie stanu faktycznego najpierw nastąpi ocena zarzutów o charakterze procesowym przy czym ewentualne uchybienia w tym zakresie pozostają dla postępowania odwoławczego o tyle istotne, o ile miały one wpływ na wydane rozstrzygnięcie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997r. II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Pozwany w punkcie 11 zarzutów apelacji zarzucił naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd pierwszej instancji wniosku do którejś ze wskazywanych organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego

K. R.. Pozwany we wnioskach apelacji ewentualnie wniósł o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu pierwszej instancji z dnia 19 września 2017r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego K. R. do którejś ze wskazywanych organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia.

Przede wszystkim wskazać należy, że w dniu 19 września 2017r., a więc wskazanym w ewentualnym wniosku, Sąd pierwszej instancji nie wydał żadnego postanowienia w niniejszej sprawie w szczególności postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do którejś ze wskazywanych organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia. Postanowienie tej treści zostało wydane przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 18 września 2018r. (vide: protokół sporządzony z przebiegu rozprawy – k. 424-425 akt). Przy czym w uzasadnieniu do apelacji pozwany w ogóle nie uzasadnił zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 227 k.p.c., a więc zarzutu przytoczonego w punkcie 11 zarzutów apelacji (vide: strona 5 apelacji – k. 510 akt) jak i wniosku ewentualnego sformułowanego w punkcie 1 wniosków ewentualnych.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zwrócenia się do organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego sądowego K. R.. Powołany jako jedna z podstaw zarzutu art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774 ze zm. zwanej dalej „u.g.n.”) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego. Nie przewiduje on oceny prawidłowości opinii biegłego, nawet jeżeli w tej opinii znajdują się elementy takiego operatu. Z art. 156 u.g.n. wynika, że operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. W art. 4 pkt 6 a u.g.n. wskazano, że przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do postanowienia z dnia 15 maja 2018r. II CSK 2/18 (LEX nr 2497594) wskazał, że sporządzenie przez biegłego w postępowaniu sądowym opinii dotyczącej wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest operatem szacunkowym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i co do zasady może podlegać sprawdzeniu przez organizację zawodową rzeczoznawców; jednakże ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie Sądowi, a zajęte przez Sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do Sądu oceny tego środka dowodowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego biegły sądowy K. R. w dniu 10 maja 2018r. sporządził w niniejszej sprawie pisemną opinię na zlecenie Sądu, która to opinia spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego, zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości

przez rzeczoznawcę majątkowego, określa podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawia tok obliczeń dokonanych przez biegłego oraz wynik końcowy. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do zastosowania art. 157 ust.3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie Sądu spełniającej wymogi operatu szacunkowego. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego przysługuje wyłącznie Sądowi. Nie może on w tym zakresie wyręczać się innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy w tym opinię biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 13 marca 2013r. VACa 10/13, LEX nr 1321920). W razie wątpliwości co do prawidłowości obranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi, jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź też przeprowadzenie opinii uzupełniającej. Biegły sądowy K. R. co prawda wskazał, że sporządzona przez niego opinia nie jest operatem szacunkowym, jednakże Sąd w mając na względzie kwalifikację biegłego, merytoryczną treść opinii uznał, że jest ona adekwatna do postawionej tezy dowodowej i przekonywująca i stanowi opinię spełniającą wymogi operatu szacunkowego.

Powyższe stanowisko zostało zresztą potwierdzone przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) w piśmie z dnia 29 stycznia 2016r. nadesłanym do sprawy XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w (...) (sygn. akt IACa 167/17 Sądu Apelacyjnego w (...)), o czym Sądowi Apelacyjnemu wiadomym jest z urzędu. Sąd Okręgowy w(...)w w/w sprawie zarządzeniem z

dnia 18 listopada 2015r. zwrócił się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie w trybie art. 157 u.g.n. oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego K. R. w dniu 13 marca 2015r. (vide: k. 377 akt XVIII C 588/15). (...) Federacja Stowarzyszeń (...) w piśmie z dnia 29 stycznia 2016r., które wpłynęło do Sądu Okręgowego w (...) w dniu 5 lutego 2016r. poinformowała o braku podstaw prawnych i kompetencji do podjęcia przez stowarzyszenie oceny opinii biegłego sądowego K. R., gdyż tryb wskazany we wniosku Sądu wynikający z art. 157 u.g.n. dotyczy operatu szacunkowego, natomiast przedmiotem wniosku o ocenę jest faktycznie opinia biegłego sądowego wydana na zlecenie Sądu (vide: k. 402 akt XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w (...)). Z powyższych względów bezzasadnym okazał się też wniosek pozwanego o zmianę, w trybie art. 380 k.p.c., postanowienia dowodowego Sądu pierwszej instancji z dnia 18 września 2018r. (podanego jako z 19 września 2017r.) o oddaleniu wniosku o skierowanie opinii biegłego K. R. do organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia jak też zarzut naruszenia przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącego sporządzona przez biegłego sądowego K. R. opinia pisemna w swej treści nie wykraczała poza granice przewidziane dla przedmiotowego środka dowodowego. W niniejszej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku nieruchomości na nowe zdarzenie, jakim było utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych. Środkiem właściwym do ustalenia czy wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu z uwagi na ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania była opinia biegłego. Ustalenie więc, że na skutek hałasu oddziałującego na nieruchomość powodów wartość tej nieruchomości spadła traktować należy jako okoliczność na którą dowód z opinii biegłego został przeprowadzony. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 21 marca 2019r. wydanego przeciwko pozwanemu w sprawie II CSK 54/18 wskazał, że ustalenie czy w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów i w jakim rozmiarze wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. i zarzut tej samej treści jak przytoczony w apelacji uznał za oczywiście bezzasadny.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził, żeby treść pisemnej opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. czy wnioski z niej płynące pozostawały w sprzeczności z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz sporządzonym na jej potrzeby „raportem środowiskowym”. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska, z „raportu środowiskowego”, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów wywieść należy wnioski, które potwierdzają słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zakończonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z 28 lutego 2011r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.". Wynika więc z tego, 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 ograniczonego użytkowania jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska - art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (zwanej dalej „p.o.ś.”), a z tej to okoliczności powodowie wywodzili swoje roszczenie. Tym samym nie sposób było stwierdzić, aby Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń sprzecznych z decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Stąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. nie był trafny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak było również podstaw do zbadania, w trybie art. 380 k.p.c., prawidłowości postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 18 września 2018r. (błędnie wskazanego w punkcie 2 wniosków ewentualnych jako postanowienia z dnia 19 września 2017r.) którym oddalono wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma 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 do wyroku dokonał oceny opinii sporządzonych przez biegłego K. R. i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwanego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada 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 przekonywującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005r. II CK 572/04 LEX nr 15656). Niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podniesione przez pozwanego zarzuty okazały się niewystarczające do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego K. R..

W sprawie Sądu Apelacyjnego w (...) sygn. akt IACa 899/15 znanej Sądowi Apelacyjnemu z urzędu w której opinię sporządził biegły sądowy J. W. pozwany w apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy tj. pominięcie i faktyczne odmówienie mocy dowodowej opinii korygującej biegłego K. R.. Również w apelacji wniesionej w sprawie IACa 1274/16 (XII C 1204/13 Sądu Okręgowego w (...)) w której opinię sporządził biegły sądowy L. S. pozwany zarzucił nie przeprowadzenie dowodu z fragmentu opinii sporządzonej przez K. R.. Wynika więc z tego, że w w/w dwóch sprawach pozwany akceptował opinię czy opinie sporządzone przez biegłego sądowego K. R. w jakiejś innej sprawie (innych sprawach) przeciwstawiając ją opinii lub opiniom sporządzonym przez innych biegłych sądowych. W zaistniałej sytuacji niezrozumiałym jest kwestionowanie w niniejszej sprawie przez pozwanego opinii biegłego K. R. jeżeli w innych sprawach, w złożonych apelacjach, właśnie do opinii sporządzonej lub sporządzonych przez tego biegłego pozwany się odwoływał. Nie zasługiwał więc na uwzględnienie wniosek pozwanego zawarty w punkcie 2 wniosków ewentualnych apelacji o dopuszczenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego. W konsekwencji za nietrafne Sąd Apelacyjny uznał też zarzuty przytoczone w apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Dodatkowo wskazać należy, że Sąd nie może dopuścić się naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. podobnie jak i art. 227 k.p.c., który określa jedynie jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014r. IV CSK 503/13 LEX nr 1467131).

Nie był trafny przytoczony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R. co do spadku wartości nieruchomości. kwestionuje. Wskazać należy, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący obowiązany jest wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. W celu wykazania naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. strona nie może jedynie ograniczyć się do przytoczenia treści tegoż przepisu, lecz musi wykazać jakich dowodów Sąd nie ocenił lub które z dowodów ocenił wadliwie. Biegły sądowy K. R. ustalił, że wartości nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uległa zmniejszeniu o 7,2%. Sąd Najwyższy oddalając skargę kasacyjną wyrokiem z dnia 23 marca 2018r. II CSK 306/17 (LEX nr 2531627) w której to sprawie uwzględniono żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości i apelacja pozwanego została oddalona, miał do czynienia z nieruchomością także położoną w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania przy wartości nieruchomości uległa zmniejszeniu o 6%. W niniejszej sprawie biegły sądowy K. R. ustalił, że wartość nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uległa zmniejszeniu o 7,2%. Powyższe procentowe ustalenie zmniejszenia wartości nieruchomości nie odbiega więc od ustalanych w innych sprawach. Przy obliczeniu utraty wartości nieruchomości powodów biegły przyjął średnią cenę 3.715, 39 zł za m² i ceny tej, jak zresztą

zastosowanego wzoru, pozwany w apelacji nie kwestionuje. Stąd Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanego, że pisemna opinia sporządzona przez K. R. jest nielogiczna, niepełna i niejasna.

W apelacji zarzucono także naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 5 k.p.c. w zw. z art. 193 § 2¹ k.p.c. poprzez pouczenie strony reprezentowanej w sprawie przez fachowego pełnomocnika o formie zmiany powództwa oraz zwrócenie uwagi na brak wskazania w petitum pozwu żądania odsetek ustawowych. Z protokołu sporządzonego z przebiegu rozprawy w dniu 18 września 2018r. wynika, że pełnomocnik powodów ustnie na tejże rozprawie rozszerzył powództwo do kwoty 73.563,85 zł. Po zwróceniu uwagi przez Przewodniczącego na naruszenie art. 193 § 2¹ k.p.c. po zarządzonej przerwie pełnomocnik powodów złożył do akt sprawy pismo procesowe, którym rozszerzył powództwo do kwoty 73.563,85 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (vide: k. 417 akt). Ostatecznie więc powodowie rozszerzyli powództwo w piśmie procesowym, a więc nie doszło do naruszenia art. 193 § 2¹ k.p.c. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do w/w wyroku z dnia 23 marca 2018r. II CSK 306/17 wskazał, że przepis art. 193 § 2¹ k.p.c. nie zawiera sankcji. Przy czym pozwany na rozprawie w dniu 18 września 2018r. mógł ustosunkować się do rozszerzonego powództwa, czego nie uczynił. Nie wniósł także, z uwagi na rozszerzenie powództwa przez powodów, o odroczenie rozprawy.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska pozwanego, że Sąd Okręgowy naruszył prawo materialne tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P., art. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. i art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010r. do prognozowanych 132 w 2034r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych wynika z dostosowania się do wymogów decyzji (...) 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 czternastu 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 powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jest oczywisty. Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w analogicznych sprawach toczących się przeciwko pozwanemu zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. uznał za nieuzasadniony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016r. II CSK 113/16, z 24 listopada 2016r. II CSK 100/16, z 23 maja 2018r. II CSK 306/17 LEX nr 2521627 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017r. II CSK 450/16). Zarzut więc naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w zw. art. 361 § 1 k.c. nie był trafny.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone

wcześniej na czas oznaczony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47). Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje, na rynku, nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z 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, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko pozwanego zaprezentowane w apelacji, że podstawę prawną zasądzenia odszkodowania obejmującego nakłady poniesione na zapewnienie klimatu akustycznego nie stanowi w niniejszej sprawie art. 435 k.c. Rację ma Sąd pierwszej instancji, że w sprawie nie znajduje zastosowania art. 136 ust. 3 p.o.ś. Przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie ogranicza jednak roszczenia odszkodowawczego do szkody będącej efektem zmniejszenia wartości nieruchomości. Wręcz przeciwnie redakcja tego przepisu wskazuje, że jest to tylko jedna z możliwych szkód za którą odpowiada pozwany. Biegły W. P. wyjaśnił, że oddziaływanie hałasu lotniczego wymaga dostosowania warunków akustycznych nieruchomości powodów do obowiązujących norm budowlanych. Gdyby nie ponadnormatywny H., któremu powodowie w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania nie mogą przeciwdziałać, nieruchomość zapewniałabym im należytą, zgodną z normami, ochronę akustyczną. Obecnie dochowanie tych standardów wymaga poczynienia nakładów.

Zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. częściowo okazał się trafny. W świetle art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. kwestia stanu opóźnienia się dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego i w konsekwencji zasądzenia odsetek za czas opóźnienia zależy od konkretnych okoliczności faktycznych sprawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 17 czerwca 2010r. III CSK 308/09 (LEX nr 852671) wskazał, że w przypadku świadczenia pieniężnego w postaci obowiązku zapłaty odszkodowania ma zastosowanie zasada zawarta w art. 363 § 2 k.c. według której jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu to wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba, że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Sąd Najwyższy nadto wskazał, że warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia. Analogiczny pogląd został wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 7 lipca 2011r. w sprawie II CSK 635/10 w którym wskazano, że w przypadku nieotrzymania odszkodowania pieniężnego w terminie płatności wierzyciel może żądać od dłużnika, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zapłaty odsetek za opóźnienie liczonych od upływu tego terminu; może on żądać skutecznie ich zapłaty wtedy, gdy odszkodowanie w takiej wysokości rzeczywiście mu się w tym terminie należy, nie zawsze zatem wymagalność roszczenia jest równoznaczna ze stanem opóźnienia dłużnika, gdyż o opóźnieniu tym można mówić wtedy, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia niespornego co do zasady i wysokości, niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1998r. III CKN 330/97, niepubl., z dnia 15 stycznia 2004r. II CSK 352/02, niepubl.). Podobnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 10 lutego 2010r. w sprawie V CSK 269/09 (OSNC 2010/9/127) wskazał, że stan opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego zachodzi wówczas, gdy z czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego wynika zarówno obowiązek jak i wysokość świadczenia pieniężnego dłużnika.

Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki ustawowe od kwoty 62.200 zł od dnia 27 sierpnia 2017r. tj. od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wysokość odszkodowania w niniejszej sprawie została ustalona dopiero w opiniach sporządzonych przez biegłych sądowych K. R. i Z. B.. Pełnomocnikowi pozwanego odpis pisemnej opinii K. R. z dnia 10 maja 2018r. został doręczony w dniu 28 maja 2018r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 303 akt), zaś odpis pisemnej opinii Z. B. z dnia 21 maja 2018r. został doręczony w dniu 8 czerwca 2018r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 305 akt). Przyjmując okres niezbędny na zapoznanie się przez pozwanego z opinią na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w punkcie 1 zmieniono w ten sposób, że

odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 27.000 zł zasądzone od dnia 4 czerwca 2018r., zaś od kwoty 35.000 zł od dnia 16 czerwca 2018r. oddalając roszczenie o zasądzenie odsetek od tych kwot za okresy wcześniejsze.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Sąd Apelacyjny akceptuje oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku pozwanego o skierowanie, w trybie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego do Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszenia (...), nie akceptuje jednak argumentacji Sądu pierwszej instancji mającej być powtórzoną w ślad za Sądem Apelacyjnym w (...) przytoczonej na uzasadnienie oddalenia tegoż wniosku pozwanego (strona 17-18 uzasadnienia – k. 485-486 akt). Sąd Okręgowy nie wskazał jakie orzeczenie Sądu Apelacyjnego w (...)powtórzył (brak podania formy orzeczenia, daty i sygnatury akt). Nadto powtórzone stanowisko dotyczy nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej podczas, gdy nieruchomość powodów jest położona w strefie zewnętrznej. W realiach niniejszej sprawy akurat ta argumentacja Sądu Okręgowego nie znajduje zastosowania. Sąd Apelacyjny nadto nie akceptuje wniosków Sądu pierwszej instancji, że

- podstawę prawną odszkodowania obejmującego nakłady dla zapewnienia klimatu akustycznego stanowi art. 435 k.c. i zaprezentowaną w tym zakresie argumentację,

- odsetki ustawowe od kwoty 62.200 zł winny być zasądzone od dnia 27 sierpnia 2017r.

Pozostałe wnioski Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny akceptuje. Biorąc powyższe pod rozwagę w pozostałym zakresie apelację pozwanego oddalono stosownie do art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz. U. 2018.265) obciążając nimi pozwanego.

Mariola Głowacka Marek Górecki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

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