

Sygn. akt *I ACa 349/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Małgorzata Gulczyńska

Sędziowie: Jacek Nowicki

Ryszard Marchwicki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 20 grudnia 2018 r. sygn. akt XVIII C 302/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle, że ustawowe odsetki za opóźnienie zasądza od 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo o odsetki oddala;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 4050 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Jacek Nowicki Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki

I ACa 349/19

UZASADNIENIE

Powódka A. W. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.:

- kwoty 40.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki objętej księgą wieczystą o nr KW (...),

- kwoty 35.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 10 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki objętej księgą wieczystą o nr KW (...).

Jednocześnie wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Żądanych kwot powódka domagała się tytułem kompensaty szkody wynikającej z objęcia przedmiotowych nieruchomości strefą zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P..

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z 20 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki 67.700 zł z ustawowymi odsetkami od 10 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia kosztów postępowania.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. W latach 1931-1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy. W 2001 roku oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2000 roku z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 roku z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 roku z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (dalej: (...)), którego zarządcą jest (...) sp. z o.o.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: zewnętrzną i wewnętrzną. W uchwale wprowadzono ograniczenia dotyczące terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na (...) ograniczonego (...).

W strefie zewnętrznej zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk. W odniesieniu do wymagań technicznych dotyczących budynków wskazano na konieczność 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.

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

Powódka A. W. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) (obręb J.), stanowiącej działki nr (...) o powierzchni 0,0252 ha (dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)) i nr 114 o powierzchni 0,0250 ha (dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)). Działki nr (...) graniczą ze sobą, tworząc zorganizowaną całość gospodarczą, ogrodzenie stanowią słupki murowane z cegły klinkierowej, na której zawieszono metalowe przesłania. Dojście do budynku i wjazd na działkę są utwardzone kostką granitową. Częścią składową nieruchomości jest dwukondygnacyjny, podpiwniczony,

jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej, a do budynku mieszkalnego przylega dwustanowiskowy garaż. W piwnicy budynku znajduje się basen i sauna. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. nieruchomość powódki położona była w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł..

Utrata wartości rynkowej nieruchomości, której powódka jest właścicielką – w związku z położeniem w strefie (...), według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosi 67.700 zł.

Na wartość wycenianego prawa decydujący wpływ ma położenie nieruchomości, stan techniczny, standard, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, powierzchnia nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości. Uzyskana wartość za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieści się w analizowanym przedziale cenowym znalezionych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego.

Pismem z 22 lutego 2014 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 26 lutego 2014 r. – powódka wezwała go do zapłaty kwoty 420.000 zł tytułem odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, których powódka jest właścicielką, a tym samym obniżeniem ich wartości, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Z uwagi na brak odpowiedzi ze strony pozwanego, w dniu 4 marca 2014 r. powódka wniosła pozew o zasądzenie od niego kwoty 10.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

Przedmiotowa sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym Poznań-Stare Miasto w P. pod sygn. akt (...)

Postanowieniem z 6 października 2016 r. postępowanie w sprawie zostało umorzone na podstawie art. 182 § 1 k.p.c.

Na gruncie poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w znacznej części.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były przepisy art. 129 ust. 1 i 2, art. 135-136 ustawy – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”).

W art. 129-136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tą działalność podejmuje dla własnej korzyści.

Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). W wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściciel pozbawiony bowiem został możliwości żądania zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem (...) i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Z treści opinii biegłego K. R. (1) wynika bowiem, że strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się dla nabywców z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na ich decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą.

Sąd podkreślił, że w okoliczności ustanowienia (...) należy upatrywać samodzielnej podstawy do domagania się zapłaty odszkodowania. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa pozostawała okoliczność, że na lotnisku P.-Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość.

Na podstawie opinii biegłego K. R. (1) Sąd przyjął, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)z 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki jako całości – na kwotę 67.700 zł. Wyraża się on w różnicy między wartością nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. a poziomem cen na datę 19 grudnia 2017 r.

Opinię biegłego Sąd uznał za w pełni wartościowy materiał dowodowy. Biegły wyjaśnił, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń, wykonując – w celu ustalenia wpływu (...) na wartość nieruchomości położonych na tym obszarze – szeroką analizę rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych domami jednorodzinnymi, położonymi w zachodniej części P. oraz w P. i B., w obrębie i poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska. W wyniku weryfikacji biegły wyszczególnił kilkadziesiąt transakcji sprzedaży, które zostały zawarte w okresie od 28 lutego 2012 r. do 19 sierpnia 2015 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku biegły ustalił również najistotniejsze atrybuty mające wpływ na uzyskane ceny transakcyjne, takie jak: położenie i otoczenie nieruchomości, renoma miejsca; stan budynku, forma architektoniczna; powierzchnia budynku i działki; zagospodarowanie nieruchomości, położenie na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł.; data zawarcia transakcji. W dalszej kolejności – w celu zbadania zależności pomiędzy jednostkowymi cenami transakcyjnymi a ustalonymi atrybutami rynkowymi – biegły sformułował model regresji wielokrotnej. Powyższe doprowadziło do ustalenia wartości współczynnika zmienności informującego o zmienności jednostkowych cen transakcyjnych w odniesieniu do jednostkowej ceny średniej, która wynosi 0,27 – co świadczy o średnim zróżnicowaniu jednostkowych cen transakcyjnych na analizowanym rynku nieruchomości. W oparciu o zbudowany model regresji określił współczynniki ubytku wartości nieruchomości zabudowanych, położonych na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska. Jednostkową wartość prognozowaną określono dla „nieruchomości średniej”, tzn. ocenianej jako średnia względem ustalonych atrybutów rynkowych: „powierzchni działki”, „powierzchni budynku”, „stanu budynku”, „zagospodarowanie”, według skali ocen atrybutów cenotwórczych.

Ze względu na ograniczony rynek nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położonych na terenie (...) ograniczonego (...), pozwalający ustalić ewentualny ubytek ich wartości – biegły posłużył się wynikami analizy oddziaływania (...) lotniska wojskowego na rynek nieruchomości w P., ustalonego na podstawie preferencji nabywców oraz współczynników wyrażających spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych na (...) L. Wojskowego P.-K..

Jednocześnie biegły precyzyjnie wyjaśnił dlaczego nie uwzględnił do analizy cen nieruchomości, czy transakcji sprzed daty utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, wskazując, że nie data zawarcia transakcji wpływa de facto na wartość rynkową nieruchomości, tylko świadomość nabywcy.

Sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez Sąd – który sam nie posiada wiadomości specjalnych – zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 k.p.c., to jest w zakresie zgodności ze wskazaniem logicznego myślenia i wiedzy powszechnej, a zdaniem Sądu opinia biegłego K. R. (1) kryteria te spełnia.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie tej opinii do organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu oceny prawidłowości jej sporządzenia w trybie art. 157 ust. 3 w zw. z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782), nie uwzględniając również wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Zasądzeniu na rzecz powódki podlegała zatem wyliczona przez biegłego kwota 67.700 zł.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., uznając, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego (o charakterze bezterminowym), już od daty wynikającej z wezwania do zapłaty. Strona powodowa zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu w piśmie z 22 lutego 2014 r., które zostało mu doręczone 26 lutego 2014 r., wyznaczając na spełnienie świadczenia termin 7 dni od doręczenia wezwania, tj. najpóźniej 5 marca 2014 r. Jednak powódka wniosła o zasądzenie roszczenia odsetkowego od dnia 10 marca 2014 r., a Sąd – na zasadzie art. 321 § 1 k.p.c. – żądaniem tym był związany. Stąd odsetki podlegały zasądzeniu od tej właśnie daty.

Zdaniem Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanego, nie było podstaw do zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwanemu opinii biegłego. Pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć bowiem świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem (...) i winien odpowiednio wcześniej przygotować się do ich realizacji.

O zasadzie ponoszenia kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy stronami, stosownie do wyniku sporu.

Wyrok zaskarżył pozwany w części zasądzającej i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. i § 8 Uchwały poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że spadek wartości nieruchomości powódki spowodowany jest samym objęciem jej (...), pomimo tego, że nieruchomość ta znalazła się w podstrefie, dla której nie przewidziano ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych,
2. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie Uchwały a spadkiem wartości nieruchomości powódki, bez przeprowadzenia analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...),
3. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że w majątku powódki po wprowadzeniu (...) powstała szkoda, mimo że jej ustalenie nie zostało poprzedzone analizą transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem (...),
4. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, w sytuacji kiedy ustalenie jego wysokości nastąpiło w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego,

II. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 278 § 1 i 3 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego dokumentu sporządzonego przez biegłego sądowego K. R. (1) z 19 grudnia 2017 r., nieposiadającego formy operatu szacunkowego,
2. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa,
3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego K. R. (1),

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 244 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

5. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) i art. 227 k.p.c. poprzez niepoddanie opinii biegłego K. R. (1) pod ocenę organizacji rzeczoznawców majątkowych i nieuwzględnienie wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego,

Apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna tylko w niewielkim zakresie co do żądania odsetek.

Sąd odwoławczy podzielił w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jako mające podstawę w materiale dowodowym, ocenionym bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. – zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Jako prawidłową ocenił również subsumcję ustalonego w sprawie stanu faktycznego pod zastosowane w sprawie normy prawne – z korektą co do żądania odsetkowego.

Bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku.

Rację ma skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Rzecz jednak w tym, że w rozpatrywanej sprawie biegły nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz co do spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia (...), implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych.

Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Nie mniej, Sąd Okręgowy, po sporządzeniu przez biegłego K. R. (1) opinii na okoliczność określenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości powódki w związku z jej położeniem w (...) samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem tego obszaru a zmniejszeniem aktywów w jej majątku, przeprowadzając w tym zakresie szeroko umotywowany wywód prawny.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości (także te zgłoszone przez skarżącego w piśmie z 3 kwietnia 2018

r.) zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej z 8 sierpnia 2018 r. i w trybie przesłuchania na rozprawie 24 maja 2018 r.

Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, które nie zostały skonfrontowane przez skarżącego z obszernymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Ocenę tego dowodu, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które by ją podważały.

I tak, nie można doszukiwać się sprzeczności między dwoma fragmentami opinii, z których pierwszy stwierdza, że bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku na (...) stała się informacja o jego utworzeniu w związku z ponadnormatywnym hałasem, co skutkuje spadkiem ceny nieruchomości, a drugi stanowi, że ponadnormatywny hałas powodowany przez przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska skutkuje spadkiem wartości nieruchomości. Wyjściowo przecież to ponadnormatywny hałas i potrzeba jego legalizacji stanowiły podstawę wprowadzenia (...), co stygmatyzuje nieruchomości objęte strefą, powodując spadek ich wartości.

Biorąc pod uwagę opinię jako całość, w tym zwłaszcza zastosowany przez biegłego sposób szacowania szkody, nie sposób przyjmować, że dla biegłego oczywistym jest, że przyczyną spadku wartości nieruchomości położonych w (...) jest ponadnormatywny hałas.

Z kolei na rozprawie 24 maja 2018 r. biegły w sposób logiczny wyjaśnił dlaczego przy szacowaniu szkody powódki nie badał trendów cenowych sprzed ustanowienia (...), wskazując, że celem opinii było zbadanie, czy po jego wprowadzeniu nastąpił spadek wartości nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że określenia tego spadku nie dokonuje się poprzez porównanie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem i po wprowadzeniu obszaru, ale jest on liczony przez porównanie nieruchomości w strefie wewnętrznej, zewnętrznej i poza (...) w ten sposób, że zestawia się nieruchomości o tych samych cechach – z wyjątkiem jednej – położenia w strefie lub poza nią. Ta właśnie analiza pozwala określić o ile zmieniła się wartość rynkowa nieruchomości na skutek tylko jednego czynnika, jakim było wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Dodatkowo biegły wyjaśnił, że nagłośnienie już w 2010 roku planu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. P.-Ł., spowodowało, że rynek nieruchomości zareagował spadkiem cen jeszcze przed formalnym jego utworzeniem. Zatem uwzględnienie cen z okresu lat 2010-2012 (umniejszonych już wskutek kampanii informacyjnej) nie spowodowałoby uchwycenia realnego ubytku wartości nieruchomości powódki z tytułu objęcia ich strefą (...).

Wbrew opinii skarżącego, biegły K. R. (1) uwzględnił fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania (a zatem i to, że nieruchomość powódki już wcześniej doświadczała niekorzystnego wpływu hałasu lotniczego) poprzez dobór nieruchomości przyjętych do porównania. Obszar analizy rynku ograniczył bowiem do nieruchomości znajdujących się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska i poza nim, lecz znajdujących się w oddziaływaniu tego lotniska.

Niesłusznie krytykę dowodu z opinii biegłego skarżący opiera na własnym wyliczeniu średnich cen nieruchomości (ze zbioru transakcji sprzedaży, zawartych w okresie od 28 lutego 2012 r. do 19 sierpnia 2015 r. i wykorzystanych przez biegłego do analizy) z podziałem na ich umiejscowienie w poszczególnej strefie obszaru lub poza nią. Wniosków opinii nie podważa bowiem okoliczność, że uśrednione ceny m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), które zgodnie z opinią biegłego winny być najniższe w zbiorze, okazały się być cenami wyższymi niż ceny nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i poza (...) i to mimo deklarowanego spełnienia ustawowego nakazu doboru do analizy nieruchomości podobnych. Jak bowiem wyjaśnił biegły w trakcie przesłuchania, cena średnia nie może być miarodajnym wskaźnikiem porównawczym. Cena nieruchomości zależna jest bowiem przede wszystkim od jej cech (standard, zagospodarowanie, wielkość powierzchni działki, wielkość budynku itd.). Jeśli zatem cena za m² nieruchomości w wewnętrznej strefie (...) jest większa niż w strefie zewnętrznej, to jest to jedynie wynikiem jej

cech indywidualnych, np. wyższego standardu, czy większej powierzchni budynku mieszkalnego. Zasada ta ma też przełożenie na ceny średnie w poszczególnych strefach.

Dlatego właśnie biegły na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalił również najistotniejsze atrybuty cenotwórcze. W dalszej kolejności – w celu zbadania zależności pomiędzy jednostkowymi cenami transakcyjnymi a ustalonymi atrybutami rynkowymi – sformułował model regresji wielokrotnej. W oparciu o ten model określił współczynniki ubytku wartości nieruchomości zabudowanych, położonych na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska. Jednostkową wartość prognozowaną określono dla „nieruchomości średniej”, tzn. ocenianej jako średnia względem ustalonych atrybutów rynkowych: „powierzchni działki”, „powierzchni budynku”, „stanu budynku”, „zagospodarowanie”, według skali ocen atrybutów cenotwórczych.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Nie może to jednak stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej. Ustawodawca nakazał w art. 129 ust. 4 p.o.ś. zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraty wartości nieruchomości w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Termin ten został wydłużony ustawą z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 452) do lat trzech. Nadal jednak takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że szkoda zostanie wyrównana w stosunkowo krótkim terminie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metoda jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości.

Trzeba podkreślić, co wiadomo zarówno Sądowi Apelacyjnemu, jak i pozwanemu, z racji prowadzenia wielu podobnych spraw, że biegły K. R. (1) nie jest odosobniony w swych ocenach, przyjmując parametry spadku wartości nieruchomości na podobnym poziomie, co pozostali biegli tej specjalności. Niewielkie rozbieżności w sprawach, w których dokonuje się przybliżonego szacunku są usprawiedliwione i oczywiste, a spadek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia (...) w granicach do kilkunastu procent przystaje do zasad logiki i doświadczenia życiowego.

O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, by każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Niesłusznie też skarżący zarzucał opinii niekompletny charakter z punktu widzenia wymogów stawianych operatom szacunkowym w przepisach art. 153 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Jak wyraźnie zaznaczył biegły na rozprawie 24 maja 2018 r. – opracowanie dotyczące określenia wartości nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. sporządził w formie operatu szacunkowego – zgodnie z wszelkimi wymogami wynikającymi z przywołanych przepisów i standardów zawodowych. Opracowanie jako całość zawiera natomiast szereg dodatkowych elementów, które poza te ramy wykraczają, mając już tylko charakter opinii. Dlatego biegły w opinii pisemnej – uwzględniając jej mieszany charakter – zastrzegł, że opracowanie nie jest operatem szacunkowym.

Przy takiej strukturze ekspertyzy – wynikającej z przywołanego rozporządzenia wymóg przedstawienia toku obliczeń odnieść należy do tej jej części, która zdefiniowana została przez samego autora jako operat szacunkowy. Uznać należy, że został on spełniony w sytuacji, kiedy biegły zestawiał w tabelach wszystkie dane, które były podstawą obliczeń –

z użyciem programów komputerowych. Wyniki uzyskane przez biegłego poddają się bowiem merytorycznej, w tym matematycznej, weryfikacji, nawet przy użyciu powszechnie dostępnych programów obliczeniowych.

Z kolei podnosząc, że proces wyceny nieruchomości powinien być poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości oraz wszechstronną analizą cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnej – skarżący nie wskazał, w jakim zakresie powinnościom tym biegły uchybił, poprzestając w tym zakresie na wywodach czysto teoretycznych.

Do zarzutu oparcia się przez biegłego na zbyt małej liczbie niewłaściwie wyselekcjonowanych transakcji porównawczych biegły odniósł się w trakcie ustnych wyjaśnień, co apelacja zupełnie pomija.

Zarówno zawartość merytoryczna, jak i formalna opinii nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c.

Za prawidłowe uznać należy również oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu oceny jej prawidłowości – na podstawie przepisu art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Dotyczy to również dowodu z opinii biegłego sądowego. Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. umożliwia dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełniania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, pozwalając na rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, w tym związane z zarzutami zgłoszonymi przez strony postępowania. Jednak w braku takich wątpliwości, sąd władny jest samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez merytoryczne odniesienie się do poszczególnych zarzutów i tez strony kwestionującej opinię. 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 (zob.: wyrok Sąd Najwyższy z 6 czerwca 2019 r., w sprawie II CSK 222/18, Legalis nr 1967587, postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, Legalis nr 1588044). Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. dopuszcza zatem możliwość sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, ale nie w każdej sytuacji, gdy strona jest niezadowolona z jego treści.

Jak wyżej wskazano, Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodu z opinii biegłego z zachowaniem reguł wynikających z art. 233 § 2 k.p.c. Operat szacunkowy był tylko elementem treści opinii biegłego, który przekonująco w czasie przesłuchania bronił przyjętych przez siebie metod wyceny nieruchomości i bazy nieruchomości. Pozwany nie przedstawił opracowania konkurencyjnego do oszacowania biegłego.

Za takie nie można uznać dowodów z dokumentów prywatnych w postaci opinii dr I. F. i dr J. K.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych i metodologicznych, jednak dotyczyło to części opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej, że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Strona pozwana, podnosząc konieczność ponownego przeliczenia przez biegłego współczynników ujętych w opinii nie uprawdopodobniła nawet, że doprowadziłoby ono do korzystnych dla niej rezultatów.

Nie były w końcu trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z 28 lutego 2011 r. i raportu środowiskowego. Dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powódki, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Przywołane dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale

przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.), z czego powódka wywodzi swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P.-Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., który pozwany sprowadza do kwestionowania związku przyczynowego między wejściem w życie uchwały Sejmiku Samorządowego z 30 stycznia 2012 r. a szkodą w majątku powódki.

W jego ocenie wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o powstaniu uszczerbku w majątku powódki, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P.-Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powódki oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie sposób podzielić. Nie można bowiem ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 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 (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właściciela nieruchomości. Skoro uchwała ta prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem (...) a szkodą powódki jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Za utrwalony można uznać pogląd, że 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 (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, Legalis nr 551896; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

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

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 utorowanie drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających 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 jej właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Wbrew zarzutowi apelacji, charakter ograniczeń budowlanych dla danej strefy nie ma szczególnej doniosłości z punktu widzenia zasadności roszczenia. To tylko jeden z aspektów sytuacji prawnej i faktycznej właścicieli nieruchomości położonych w obrębie (...).

Skoro uczestnicy rynku wiążą uciążliwość takiej lokalizacji głównie z immisjami generowanymi przez lotnisko i degradacją środowiska, to jest to największy czynnik cenotwórczy. To zaś, w obrębie której strefy nieruchomość się znajduje, może mieć przełożenie na wysokość szkody wynikającej ze spadku jej wartości. Uczestnicy rynku wiążą bowiem stopień tej uciążliwości z podziałem obszaru na strefy.

Tak też przyjął w swej opinii biegły K. R. (1), wskazując, że dla strefy zewnętrznej (w której dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej nie przewiduje się ograniczeń budowlanych, wymogów dostosowawczych, a także przekroczeń poziomów hałasu w środowisku w stosunku do dopuszczalnych poziomów w związku z ruchem lotniczym), zjawisko obniżenia wartości również występuje. Odpowiednio mniejszą reakcję rynku na fakt objęcia tych nieruchomości strefą zewnętrzną (...) odzwierciedla parametr średniej procentowej utraty ich wartości przyjęty na poziomie 4,8 %, podczas gdy w odniesieniu do strefy wewnętrznej, został on ustalony na 9,7 %.

Nawet zatem jeśli granice strefy zewnętrznej określają standardy akustyczne dla terenów o podwyższonych wymaganiach akustycznych, nie ma racji skarżący, że utworzenie tego obszaru pozostaje obojętne dla pozostałej zabudowy, w tym mieszkaniowej.

Nie wynika stąd jednak, że skarżący ponosi w takim przypadku odpowiedzialność za subiektywne odczucia uczestników rynku, którzy wyciągają błędne wnioski z faktu usytuowania nieruchomości mieszkaniowej w strefie zewnętrznej (...). Jeśli bowiem efekt psychologiczny przenosi się na wartość nieruchomości, to jest to odpowiedzialność oparta na faktach obiektywnych. Jak ustnie wyjaśnił biegły, wszystkie ceny są kształtowane przez człowieka. To człowiek decyduje, gdzie chce kupić nieruchomość, ile jest gotów za nią zapłacić, jakie cechy powodują, że zapłaci za nią więcej, a jakie że zapłaci mniej. Podaż i popyt są zatem wynikiem tych preferencji.

Zatem stale rosnąca świadomość uczestników rynku o szkodliwości hałasu na zdrowie człowieka i utrudnieniach w sposobie użytkowania nieruchomości skutkuje niższymi cenami ofertowymi i transakcyjnymi nieruchomości położonych w strefach oddziaływania lotniska – tak wewnętrznej, jak i zewnętrznej.

Zasadnie natomiast pozwany kwestionował początkową datę naliczania odsetek ustawowych od zasądzonej na rzecz powódki sumy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Równocześnie, w związku z wymogiem art. 363 § 2 k.c., by wysokość odszkodowania pieniężnego określona była według cen z daty ustalenia odszkodowania, istotności nabiera kwestia, czy już w czasie przedsądowego zgłaszania roszczeń przez powódkę, pozwany był zobligowany do spełnienia żądanych świadczeń, co najmniej w wysokości ostatecznie zasądzonej. Rozstrzygająca jest zatem kwestia, czy w majątku powódki już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości.

Sąd Najwyższy w uchwale z 8 listopada 2019 r., w sprawie III CZP 32/19 (Legalis nr 2246813), w odpowiedzi na pytanie prawne zadane przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu uznał, że „zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.) według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia”. W uzasadnieniu wyjaśnił, że wyroki odszkodowawcze nie mają charakteru konstytutywnego, lecz deklaratorywny, brak więc szczególnych argumentów przemawiających za traktowaniem dnia wydania wyroku jako daty co do zasady stanowiącej o wymagalności roszczenia odszkodowawczego. Punktem wyjścia jest zatem oznaczenie terminu, w jakim dłużnik powinien wykonać swój obowiązek po wezwaniu go do jego spełnienia. Świadczenie należy spełnić niezwłocznie, to znaczy w terminie uwzględniającym czas potrzebny w normalnym biegu starannie wykonywanych czynności na zweryfikowanie zasadności żądania zawartego w wezwaniu i jego pilną realizację. W wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 p.o.ś. zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza ocenione w powyższy sposób wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żadanego odszkodowania. W tym wypadku specyficzne są okoliczności powstania tego rodzaju roszczeń; nie mają one charakteru losowego, zaskakującego dla dłużnika, lecz powstają jako ustawowa konsekwencja ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w szczegółowo określonym przepisami trybie. Dłużnik orientuje się więc nawet przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, że – skoro oddziałuje na środowisko w sposób uniemożliwiający dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem obiektu – tego rodzaju roszczenia odszkodowawcze będą do niego kierowane niezwłocznie po stworzeniu obszaru i czego będą dotyczyły, zna zakres wprowadzonych ograniczeń, specyfikę zabudowy, która znajduje się w jego sąsiedztwie. Są to okoliczności umożliwiające szybszą ocenę czy konkretne roszczenie jest uzasadnione i w jakich szacunkowych rozmiarach. Przy tym to dłużnik, który nie spełnił świadczenia w terminie wskazanym mu przez wierzyciela w wezwaniu zobowiązany jest wykazać, że wystąpiły okoliczności uzasadniające udzielenie mu dłuższego czasu na spełnienie świadczenia. Wierzyciel nie ma natomiast obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia.

Sąd Apelacyjny podziela te rozważania. W niniejszej sprawie trzeba mieć jednak na względzie dwie okoliczności. Po pierwsze, w procesie nie ustalono wysokości szkody powódki na dzień 10 marca 2014 r., a to na niej spoczywał ciężar dowodu tej okoliczności. Opinia biegłego K. R. została wydana dopiero pod koniec roku 2017, a biegły brał pod uwagę transakcje z ostatnich dwóch lat. Strony nie dążyły do wyjaśnienia, jak kształtowały się ceny nieruchomości w okresie wcześniejszym. Z opinii biegłego wynika jedynie, że ceny są stabilne od stycznia 2016 r. i co najwyżej od tej daty można mówić o wymagalności roszczenia w wysokości wykazanej w toku niniejszego postępowania.

Sąd Apelacyjny uwzględnił jednak, że powódka wystąpiła na drogę sądową już w roku 2014, jednak na zgodny wniosek stron we wrześniu 2015 r. postępowanie zawieszono, a w październiku 2016 r. umorzono wobec braku wniosku o jego podjęcie. W toku sporu nie twierdzono, aby był to efekt długotrwałych negocjacji, czy też że pozwany obiecywał jeszcze w roku 2016 dobrowolne zaspokojenie roszczeń powódki. Prowadząca do umorzenia postępowania bezczynność powódki mogła być odczytywana jako rezygnacja z roszczeń. Ponadto w tamtym postępowaniu powódka żądała zapłaty 10.100 zł i tylko zapowiadała rozszerzenie powództwa po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, do czego nie doszło. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można obarczać pozwanego skutkami opóźnienia za czas przed doręczeniem

mu ponownego pozwu, tym razem na kwotę 75.100 zł. Pozwany otrzymał pozew 21 marca 2017 r. i przy uwzględnieniu terminu 7 dni na zweryfikowanie roszczenia stan opóźnienia ustalono na 28 marca 2017 r. W pozostałej części żądanie zasądzenia odsetek oddalono.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w zakresie odsetek, a na podstawie art. 385 k.p.c. w pozostałej części apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że stroną przegraną w postępowaniu apelacyjnym jest pozwany, w związku z czym zasądzone od niego na rzecz powódki poniesione na tym etapie sporu koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.).

Jacek Nowicki Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki

--	--	--