

Sygn. akt II Ca 1385/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Radomska-Stęplewska

Sędzia Sądu Okręgowego Ryszard Małecki (spr.)

Sędzia Sądu Okręgowego Danuta Silska

Protokolant: p.o. stażysty Lidia Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 13 sierpnia 2019 r.

sygn. akt IX C 941/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Małgorzata Radomska-Stęplewska Danuta Silska

## UZASADNIENIE

Powódka K. S., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, pozwem z dnia 30 grudnia 2016 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego - (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. 20.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pismem z dnia 2 marca 2018 r. powódka rozszerzyła powództwo wnosząc ostatecznie o zasądzenie na jej rzecz 35.568,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W piśmie z dnia 12 marca 2018 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości również w zakresie rozszerzonym.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2019 r., wydanym w sprawie IX C 941/19, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki 35.568,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (punkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II); obciążył pozwanego w całości kosztami postępowania, a ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu (punkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. S. jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 624 m<sup>( 2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 139,70 m<sup>( 2)</sup>, położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Port Lotniczy (...), zlokalizowany jest przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P.. Od dnia 28 lutego 2012 roku, tj. po wejściu w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. nieruchomość położona jest w strefie „zewnątrznej” OOU Portu Lotniczego, a jej lokalizacja na dzień 28 lutego 2012 r. była tożsama z obecną na dzień sporządzania opinii.

P. położone jest we wschodniej części gminy T., graniczy bezp.o.ś.rednio z P.. P. znajduje się w odległości ok. 12 km na zachód od centrum P., ok. 4 km na wschód od obwodnicy P. (...). Posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. W P. znajdują się między innymi: szkoła podstawowa, pasaż handlowy, sklep (...), dyskont (...), salony samochodowe. Giełda (...) oraz wiele innych zakładów wytwórczo- usługowych. W granicach wsi znajduje się również część terenów (...). P. położone jest w bezp.o.ś.rednim sąsiedztwie oddziaływania Portu Lotniczego (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P..

Nieruchomość powódki wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pobliżu znajdują się także tereny leśne. Nieruchomość znajduje się przy ul. (...) o nawierzchni z kostki betonowej, z urządzonym chodnikiem i oświetleniem. W promieniu około 1,0 km znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty usługowo-handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa. Dojazd do nieruchomości za pomocą transportu własnego. Nieruchomość ma dogodne połączenie z P.. Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest oceniany jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt regularny, prostokątny. Nieruchomość jest ogrodzona elementami drewnianymi na słupach podmurówce murowanej, siatka stalową oraz elementami betonowymi. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny przy budynku wiata, za budynkiem obiekt drewniany niezwiązany trwale z gruntem. Teren przy budynku zagospodarowany: częściowo utwardzony, urządzona zieleń – trawa, drzewa i krzewy ozdobne. Powierzchnia gruntu odpowiadająca funkcji zabudowy jednorodzinnej bez możliwości dalszej zabudowy.

Budynek mieszkalny jest jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony. Budynek mieszkalny został wzniesiony w technologii tradycyjnej, wybudowany w latach 80-tych. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 139,70 m<sup>2</sup> zgodnie z dokumentacją projektową. Budynek jest wykonany w dobrym standardzie materiałów i w dobrym standardzie robót wykończeniowych. Stan techniczny określa się jako dobry.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...) działka nr (...), oznaczony jest jako (...) – tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowala rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 r. następował powolny rozwój lotniska. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem (...). W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminala pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11 lipca 1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Rozwój lotniska przypadał na początek dwudziestego pierwszego wieku. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska wiązać należy z przystąpieniem Polski do UE, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. (...). Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem operacji lotniczych. Przeciętnie w ujęciu dobowym w roku 2009 wykonywanych było ogółem 76 operacji lotniczych. Do roku 2034 prognozowany jest systematyczny wzrost aż do poziomu 132 operacji na dobę. Aktualnie Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...). (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego.

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Z dniem 28 lutego 2012 r. zaczęła obowiązywać Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU dla Portu Lotniczego (...). Na obszarze ograniczanego użytkowania monitorowana jest wielkość równoważnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej, powodowanych przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych oraz związanych z działaniami lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

Zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

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

W uchwale wskazano, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Nieruchomość powodów znalazła się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (strefa zewnętrzna) w miejscu, w którym równoważny poziom hałasu  $LA_{eqD}$  i  $LA_{eqN}$  wynosi dla: hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych  $LA_{eq} = 60$  dB i  $LA_{eq} = 50$  dB, hałasu związanego z działalnością lotniska  $LA_{eq} = 55$  dB i  $LA_{eq} = 45$  dB

W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie ww. uchwały wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 48.500,00 zł.

Powódka pismem z dnia 20 lutego 2014 r. (doręczonym w dniu 27 lutego 2014 r.) wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 150.000,00 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości. Nadto pismem z dnia 20 lutego 2014 r. (wniesionym w dniu 27 lutego 2014 r.) złożyli wniosek do tut. Sądu o zawezwanie do próby ugodowej. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt IX Co 1168/14. Pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

W ocenie Sądu powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Sąd przypomniał, że powódka wniosła o odszkodowanie z tytułu spadku wartości jej nieruchomości wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Sąd nie miał wątpliwości, że powódka wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie, co wynika w szczególności z przedłożonego przez niego odpisu z księgi wieczystej oraz kopii odpisu aktu małżeństwa. Z kolei legitymacja bierna pozwanego miała swoje źródło w art. 136 ust. 2 p.o.ś. Z uchwały Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012

r. Sejmiku Województwa (...) nr (...) wynikało natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Sąd zważył, że zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska (od 14 marca 2019 r. 3 letni) jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (zob. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezp.o.ś.rednio obowiązanyemu do zapłaty (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919). Rozważając przeprowadzone w toku postępowania dowody Sąd wskazał, że powódka zgłosiła pozwanej spółce roszczenie z tytułu utraty wartości nieruchomości pismem z dnia 20 lutego 2014 r. (doręczonym w dniu 27 lutego 2014 r.), a zatem przed upływem dwuletniego/trzyletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały, czyli od dnia 28 lutego 2012 r.

Powódka wywodziła swoje roszczenie, początkowo opiewające na kwotę 20.000,00 zł, a na skutek treści opinii na kwotę 35.568,00 zł, z tytułu ustanowienia OOU ww. uchwałą i związku z tym doznania szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącej do niego nieruchomości. Jako podstawę prawną roszczenia określiła w pierwszej kolejności art. 129 ust. 2 p.o.ś. Dodatkowo Sąd miał na uwadze treść art. 135 ust. 1 p.o.ś. oraz art. 136 ust. 2 p.o.ś.

W pierwszej kolejności Sąd zbadał, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z wejściem w życie przedmiotowej uchwały. Do przesłanek tej odpowiedzialności należą: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą (por. w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 113/16, z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08).

Sąd wyjaśnił, że z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, które to ograniczenie potwierdza w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia. Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 129/08, który uznał, że ograniczeniem korzystania z nieruchomości jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości, w tym że na skutek wejścia tego aktu w życie dochodzi do zawężenia granic prawa własności, ponieważ od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co oczywiście wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości.

Jak zaznaczył Sąd, czynnikiem składającym się na szkodę poniesioną przez powodów jest już samo utworzenie OOU jako ograniczenie prawa własności będące konsekwencją uchwalenia OOU. Nie bez znaczenia jest również to, że w odbiorze ewentualnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. Sąd podkreślił, że w ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie nie pozostaje bez wpływu na ograniczenie prawa własności, a co za tym idzie na ich wartość. Sąd stwierdził, że konsekwencją ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezp.o.ś.rednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania. Przed wejściem w życie uchwały powodowie mogli żądać zaniechania immisji – hałasu - przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej zostali pozbawieni. W

świadomości ewentualnych nabywców pojawia się więc przeświadczenie o istnieniu trwałego, negatywnego czynnika, powodującego obniżenie wartości nieruchomości położonych na terenie OOU.

Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego, że poziomy hałasu obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed wprowadzeniem obszaru (60 dB w dzień i 50 dB w nocy), nie uległy zwiększeniu po wejściu w życie uchwały. Zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami LAeqD i LAeqN- które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby przez pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu wynoszą odpowiednio 50 dB i 40 dB dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdy tymczasem na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. wynoszą odpowiednio 55 dB i 45 dB.

Sąd podkreślił, że nie wprowadzono OOU, gdyby z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko nie wynikał w tym zakresie obowiązek. Z przedmiotowej oceny wynika, iż poziom hałasu może przekraczać powszechnie dopuszczalne normy, zatem oczywistym jest, że z uwagi na brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie hałasu na OOU występują ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości położonych w tej strefie. W strefie tej zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a dopuszcza się jedynie rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Tym samym zdaniem Sądu oczywistym jest, że teren obejmujący strefę zewnętrzną jest mniej atrakcyjny, chociażby z uwagi na ograniczenia w budowie nowych ww. budynków. Oczywistym jest, że cenę nieruchomości kształtuje też położenie w bliskiej odległości m. in. szpitali, czy też przedszkoli. Korzystanie z nieruchomości mieszkalnych jest praktycznie powiązane z zapleczem usługowym, w skład którego wchodzi niewątpliwie m. in. wskazane obiekty. Wprowadzenie ograniczeń nawet w powyższym zakresie czyni całą okolicę mniej interesującą. Nie może rozwijać się w sposób, w jaki miałyby to miejsce, bez ograniczeń wprowadzonych w związku z utworzeniem przedmiotowego obszaru. Za nieprawdziwe Sąd uznał twierdzenia pozwanego, że powodowie nie doświadczają żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do korzystania z niej. Tym samym pozbawiona znaczenia była argumentacja pozwanego dotycząca działań ograniczających poziom hałasu, postępu technologicznego, rozwoju lotniska oraz spadku liczby operacji lotniczych, a także, że maksymalny dopuszczalny poziom hałasu został określony dla OOU w oparciu o hipotetyczną najgorszą dobę.

Sąd raz jeszcze przypomniał, że właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 p.o.ś. 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 (zob. także postanowienie SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok SN z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08).

Sąd zaznaczył, że faktycznie decydujący wpływ na obniżenie wartości nieruchomości ma już sam fakt utworzenia OOU i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu oraz położenia nieruchomości w ramach strefy zewnętrznej w zakresie tego czy leży raczej w pobliżu strefy wewnętrznej czy bliżej zewnętrznej granicy strefy. Wpływ na ubytek wartości ma nawet obawa ewentualnych zdarzeń, zagrożeń, jakie płyną z eksploatacji lotniska i z ciągłych startów i lądowań statków powietrznych (kilkadziesiąt lotów każdej doby). Wpływ na ubytek wartości ma nawet subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych, o czym stanowią badania zagraniczne.

W tej sprawie, uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Wprowadzenie OOU powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli. Objęcie nieruchomości powódki tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii powołanego w sprawie biegłego.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (zob. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). 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, w tym także hałas (zob. postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Z opinii biegłego wynika, że utrata wartości nieruchomości powodów z tytułu wprowadzenia na ich nieruchomości OOU wynosi 35.568,00 zł.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości. Jest więc ona pojmowana jako strata w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Postępowanie dowodowe pozwoliło określić wystąpienie szkody po stronie powodów w zakresie spadku wartości ich nieruchomości. Wobec tego nie ulega wątpliwości, że powódka poniosła szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości w wysokości 35.568,00 zł.

Zdaniem Sądu powódka wykazała istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem OOU na mocy ww. uchwały. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Sąd nie miał wątpliwości, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powódki, a wejściem w życie uchwały ustanawiającej OOU. Naturalnym i charakterystycznym następstwem wejścia w życie uchwały ustanawiającej OOU był spadek wartości nieruchomości powodów, co wynika wprost z opinii biegłego. W ocenie Sądu związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi wprowadzeniem OOU, sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania o zaniechanie immisji jest niewątpliwy. Sąd stwierdził, że wyliczona przez biegłego szkoda jest normalnym następstwem objęcia nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej w ocenie Sądu nie pozbawiała powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie budziło wątpliwości Sądu, że drogę do dochodzenia odszkodowania z art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło objęcie nieruchomości powódki OOU uchwałą Sejmiku. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powoda, jako właściciela nieruchomości. Skoro uchwała Sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego rozwoju lotniska, godzącego w jej prawa, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie szkody obejmującej spadek wartości jej nieruchomości. Z kolei opierając się na opinii biegłego, Sąd ustalił spadek wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem OOU na kwotę 35.568,00 zł.

W związku z powyższym w pkt I sentencji wyroku Sąd zasądził na rzecz powódki 35.568,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 476 k.c. i art. 455 k.c. Sąd zważył, że roszczenie o odszkodowanie wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska jest roszczeniem bezterminowym, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony oraz nie wynika z właściwości zobowiązania.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynikało, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z ubytkiem wartości nieruchomości w kwocie 150.000,00 zł pismem z dnia 20 lutego 2014 r. (doręczonym w dniu 27 lutego 2014 r.). Wobec powyższego czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, mając na uwadze fakt, że pozwany wiedział o roszczeniu już w dniu 27 lutego 2014 r. w którym otrzymał zgłoszenie roszczenia, oraz uwzględniając, że spełnienie roszczenia wymaga ze strony pozwanej spółki nie tylko czynności w postaci podjęcia decyzji o wypłacie przez uprawnioną osobę, ale również realizację tej płatności, obejmował kilka dni roboczych po dniu wezwania do zapłaty. Jak zauważył Sąd, dzień 27 lutego 2014 r. to czwartek, kolejny dzień piątek, dwa dni to sobota i niedziela. Z uwagi na powyższe odsetki zasądzono od dnia 5 marca 2014 r., a nie jak żądała powódka od dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd podkreślił, że postawa pozwanego wskazywała, że nie dążył on do weryfikacji twierdzeń powódki, do porozumienia i z tej przyczyny nie było podstaw do pozbawiania powódki odsetek za opóźnienie, gdy wysokość poniesionej przez nią szkody mieściła się w granicach kwoty objętej wezwaniem. W ocenie Sądu charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, umożliwiło pozwanemu oszacowanie wielkości ewentualnego odszkodowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2016r., sygn. akt III CSK 342/15).

Sąd o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., natomiast o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.

Mając powyższe, żądanie pozwu w zakresie odsetek sprzed 5 marca 2014 r. podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II sentencji wyroku.

W pkt III sentencji wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie powódka przegrała sprawę jedynie w nieznacznej części w zakresie odsetek, co uzasadniało nałożenie na pozwanego obowiązku zwrotu kosztów procesu w całości.

Na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany.

Apelujący reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika skarżąc przedmiotowe orzeczenie w zakresie punktu I i III, zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo Ochrony Środowiska (dalej: „p.o.ś.”) w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...) w P. (dalej: „Uchwała”) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że spadek wartości nieruchomości powoda związany jest z samym usytuowaniem ich nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”), pomimo tego, że nieruchomość mieszkaniowa strony powodowej znalazła się w wydzielonej w tym obszarze strefie, dla której w Uchwale nie przewidziano ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych, co prowadzi do uznania, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego,

2. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za pisemną opinię biegłego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Portu Lotniczego (...)” sporządzonego przez biegłego sądowego R. D. (2), w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która to jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, bowiem biegły rzeczoznawca majątkowy, będąc do tego zobowiązany nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji



wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego i posiadającą walor dowodu, oparł się na tymże dokumencie i na jego podstawie ustalił przyczyny i wysokość odszkodowania,

3. 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 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 OOU, 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,

4. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu OOU, 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 OOU i następczej wyceny nieruchomości strony powodowej na dzień przed wprowadzeniem OOU,

5. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez uznanie, w ślad za opinią biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, że ustalony zakres oraz wysokość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości wywołanego wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uwzględnia już fakt wcześniejszego oddziaływania sąsiadującego lotniska i w związku z tym nie ma konieczności korygowania wartości tego odszkodowania (a w zasadzie wartości bazowej nieruchomości) o współczynnik wcześniejszego oddziaływania (sąsiedztwa) lotniska,

6. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

7. 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 dowodów z dokumentu urzędowego w postaci decyzji RDOŚ oraz z Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i Modernizacja (...)sp. z o.o.(...) 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,

8. 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 terminie 3 dni roboczych po odebraniu wezwania do zapłaty, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji,

9. art. 227 k.p.c. w zw. art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z dokumentów prywatnych będących opiniami innych rzeczoznawców i statystyków i w konsekwencji kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz oddaleniu wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy dokumenty te podważały skutecznie opinię biegłego sądowego, co winno skutkować bądź dopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź przeprowadzeniem weryfikacji w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniosł o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

- b) zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie
- c) zmianę postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia z dnia 31 stycznia 2019 r. oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zawartych w piśmie procesowym pozwanego z dnia 1 marca 2018 r.,
- d) zmianę postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia z dnia 31 stycznia 2019 r. oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku,
- e) zmianę postanowienia dowodowego Sadu I instancji z dnia 31 stycznia 2019 r. oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu z weryfikacji w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n. opinii biegłego przez wskazaną organizację zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych poprzez dopuszczenie tego wniosku,
- f) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,
- g) pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości stawki minimalnej.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z jednolitą, nowszą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, według art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2016.672 j.t) jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, a w związku z ustanowieniem tego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie takiego aktu 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 aktu wprowadzającego taki obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Innymi słowy, szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. orzeczenia SN: z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, z dnia 21 sierpnia 2013 roku II CSK 578/12, z dnia 6 maja 2010 roku II CSK 602/09, z dnia 25 maja 2012 roku I CSK 509/11, z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09 a także wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z dnia 29.03.2012r., I ACa 775/11, z dnia 14.09.2011r., I ACa 677/11, z dnia 13.01.2011r., I ACa 1028/10). Zachowuje on aktualność również na gruncie przedmiotowej sprawy. Tym bardziej, że znalazł potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażonym na tle ustanowienia ograniczonego obszaru użytkowania dla lotniska (...) – w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16 Sąd Najwyższy wskazał, że z brzmienia przepisu art. 129 ust. 2 poś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, którego oficjalne potwierdzenie następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości.

Ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę powodów, ale jej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU, bowiem w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy odwołał się do poglądów doktryny, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

Badanie przytoczone w opinii biegłego R. D. (2) wskazuje, że świadomość wśród nabywców o potrzebie ustanowienia obszaru sprawia, że wartość nieruchomości położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniczego spada. Samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych, niezależnie od modyfikacji schematu lotów, odstrasza więc nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości. Niewątpliwie więc w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego korzystania z nieruchomości spadła wartość nieruchomości położonych w jego granicach. Nie może przy tym w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania budzić wątpliwości okoliczność, że źródłem zmniejszenia się wartości nieruchomości jest obawa uczestników rynku obrotu nieruchomościami przed nadmiernym (przekraczającym dopuszczalne normy) hałasem wywołanym funkcjonowaniem lotniska i że obawa ta zaistniała w świadomości uczestników rynku na skutek informacji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Należy bowiem pamiętać, że obszar ten jest tworzony dopiero wówczas, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska. Świadomość tej okoliczności u uczestników rynku skutkuje uzasadnionym przekonaniem, że na terenie objętym uchwałą Sejmiku nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska. Z natury rzeczy tego rodzaju rozumowanie, uzasadnione treścią przepisu statuującego przesłanki utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje spadek zainteresowania ofertami sprzedaży nieruchomości położonych na tym obszarze lub zainteresowanie nimi pod warunkiem obniżenia ceny transakcyjnej na skutek uwzględnienia zagrożenia immisjami.

Uchwała Sejmiku uświadomiła uczestnikom rynku obrotu nieruchomości negatywny wpływ sąsiedztwa lotniska na środowisko w postaci ponadnormatywnego poziomu hałasu i brak możliwości dochowania standardów jakości środowiska. Okoliczność, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, nie ma żadnego znaczenia, ponieważ skutek w postaci obawy przed ich przekraczaniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Wymaga przy tym podkreślenia, że omówiona wyżej reakcja rynku skutkująca spadkiem wartości nieruchomości ma charakter obiektywny. Po pierwsze, zdaniem Sądu Okręgowego sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie wpływa ujemnie na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo w przedmiotowym przypadku prawne usankcjonowanie tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Po drugie, za skutek normalny należy traktować taki, który w danych okolicznościach występuje jako zwykle, typowe następstwo określonego zdarzenia, w przeciwieństwie do skutku będącego wynikiem szczególnego zbiegu okoliczności. Innymi słowy, normalny związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. wyroki SN: z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72, niepubl. i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00, niepubl.). Zdaniem Sądu Okręgowego, tak pojmowany normalny związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanym wypadku i ma on charakter obiektywny. Przede wszystkim bowiem niezaprzeczalny jest związek spadku atrakcyjności nieruchomości (a więc i spadku jej wartości) z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi nadmiernym hałasem generowanym przez loty samolotów i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 kc. w zw. z art. 144 kc. Reakcja rynku przejawiająca się w spadku wartości nieruchomości jest więc reakcją naturalną, obiektywną, uzasadnioną obawą przed nadmiernym hałasem (potwierdzoną przez uchwałę Sejmiku). Nadto, za uznaniem tego związku za związek normalny przemawia fakt, że tego rodzaju reakcja rynku występuje na całym świecie i jest normalną reakcją na sąsiedztwo lotniska, co oznacza że reakcja przedmiotowego rynku lokalnego wywołana utworzeniem obszaru jest potwierdzeniem

zachowań uczestników rynków zagranicznych i musi być traktowana jako prawidłowość występująca w tej sferze życia człowieka.

Nie pozbawia też właściciela nieruchomości roszczenia odszkodowawczego okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, a więc, że nie pojawił się on dopiero w następstwie ustanowienia obszaru. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło właścicielowi nieruchomości objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wynika z art. 135 ust.1 omawianej ustawy). To z kolei wprost oddziałuje na sytuację właścicieli nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości jest wywołane umniejszeniem uprawnień właścicielskich wyrażających się w szczególności przez konieczność znoszenia immisji wynikających z funkcjonowania lotniska, zarówno występujących obecnie, jak będących konsekwencją wszelkich działań przekraczających standard jakości środowiska, które - według ustawy oraz uchwały - są dopuszczalne w przyszłości, a którym w razie braku uchwały z 30.01.2012 r., właściciel nieruchomości mógłby się przeciwstawić. Uchwała sejmiku województwa (...) prawnie zatem usankcjonowała niekorzystną sytuację właścicieli nieruchomości, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska.

Sąd Okręgowy postrzega tę sytuację jako analogiczną z sądowym ustanowieniem służebności przesyłu na nieruchomości, na której przed jej ustanowieniem posadowione były i funkcjonowały urządzenia przesyłowe. Można z dużym prawdopodobieństwem założyć, że posadowienie tych urządzeń na nieruchomości wpływało na obniżenie jej wartości rynkowej, mimo że miało charakter wyłącznie faktyczny, nie prawny. Ewentualne nabycie własności nieruchomości obciążonej faktycznie przez immisje hałasu nie pozbawia nabywcy prawa żądania zadośćuczynienia lub nawet zaniechania immisji – nie stanowi więc obciążenia trwałego. Natomiast następujące w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obciążenie prawne nieruchomości (a nie tylko – jak dotychczas – faktyczne) ma charakter trwały i nieodwracalny. O ile więc konieczność znoszenia samego hałasu zakłóca jedynie właścicielowi korzystanie z nieruchomości w jakimś zakresie, o tyle ich legalizacja polegająca na ustanowieniu OOU, obciąża tę nieruchomość prawnie i nakazuje każdoczesnemu właścicielowi respektowanie tego obciążenia. Źródłem uszczerbku po stronie właściciela jest więc w tym wypadku ustanowienie obciążenia prawnego, a nie same bezprawne immisje i ten uszczerbek podlega wyrównaniu w ramach odszkodowania (por. odpowiednio postanowienie SN z 29.05.2015 r., V CSK 468/14, niepubl.).

Nietrafnie zatem apelujący zarzuca, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 1 marca 2016 r. (I ACa 1035/15) 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 Okręgowy nie dopatrył się zarzucanego nieuwzględnienia, że lotnisko istniało już przed wprowadzeniem OOU. Biegły wyjaśnił metodologię zastosowaną do wyceny spadku wartości nieruchomości powodów, wskazując, że wziął pod uwagę fakt wcześniejszego istnienia lotniska i uciążliwości z tym związanych, bowiem do analizy przyjęto tylko i wyłącznie transakcje na obszarze oddziaływania lotniska, a więc niezależne od wprowadzenia obszaru dotknięte negatywnymi skutkami funkcjonowania lotniska. Biegły wskazał, że skoro uciążliwość związana z funkcjonowaniem lotniska dotyczy wszystkich transakcji, nie stanowi cechy różnicującej i w dalszych analizach winna być i została pominięta. Biegły podał także, że przyczyną spadku wartości na poziomie opisanym w opinii nie jest fakt funkcjonowania lotniska, ale fakt zmiany stanu prawnego poprzez wprowadzenie obszaru OU. Utworzenie obszaru

uświadamia ewentualnym nabywcom przyczynę jego utworzenia, z czym nie sposób się nie zgodzić, skoro zgodnie z art. 135 ust. 1 poś obszar ograniczonego użytkowania tworzy się, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska.

Biegły w opinii przedstawił tok obliczeń w sposób pozwalający na jego weryfikację przez laika i w należyty sposób uzasadnił zastosowanie przedstawionej w opinii metody regresji wielokrotnej. Motywy jej zastosowania nie budzą wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania.

Nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego fakt korzystania przy sporządzaniu opinii z pomocy innych osób, z którymi biegły współpracuje. Nie ma wymogu osobistego wykonywania wszystkich czynności technicznych związanych z przygotowaniem opinii. Biegły sądowy bierze na siebie odpowiedzialność za treść opinii, podpisując się pod nią i podtrzymując jej wnioski w toku ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut przerwania na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa i bezkrytycznego oparcia się na jego stanowisku w tym zakresie. W rozpatrywanej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) (...)”. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności wydanej opinii biegłego D..

Mając powyższe na uwadze, nie mogło dojść do naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z decyzji (...) Dyrekcji Ochrony Środowiska w P. z dnia 28.02.2011r., decyzji z dnia 7.12.2011r., bowiem to uchwała Sejmiku z dnia 30 stycznia 2012 r. określa wielkość obszaru ograniczonego użytkowania, zaś Raport o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – Rozbudowa i Modernizacji (...) i protokół kontroli, nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powoda, dlatego nie mogły podważyć wniosków biegłego

Nie doszło też do naruszenia przepisów proceduralnych 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. związku z oddaleniem przez Sąd I instancji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości. W świetle art. 286 k.p.c., sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jednak wynikiem wyłącznie niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków dotychczasowej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej i uzasadnionej jej krytyki. Zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego strona winna więc wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady dyskwalifikujące opinię uprzednio złożoną ( tak również Sąd Najwyższy np. w wyroku z 10.03.2011r., II UK 306/10, LEX nr 885008 czy z 10.01.2002r., II CKN 639/99, LEX nr 53135 ). Tak rozumiana „potrzeba” uzyskania dodatkowej opinii nie wystąpiła w niniejszej sprawie, jak słusznie uznał Sąd I instancji. Opinia biegłego R. D. (2) jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg jego pracy, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały natomiast przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r.

Nie ma także racji apelujący zarzucając Sądowi, iż ten naruszył treść art. 278 § 1 i 3 kpc., uznając opinie biegłego za prawidłową, w sytuacji gdy nie posiada ona formy operatu szacunkowego. Przepis art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 powołanej ustawy operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 4 pkt 6a u.g.n. przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można więc stawiać

znaku równości między opinią biegłego., a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Podkreślenia wymaga przy tym, że weryfikacja przez organizację zewnętrzną może dotyczyć wyłącznie operatu szacunkowego, a więc tej części przedmiotowej opinii, która wykazuje cechy takiego operatu, tymczasem do tej jej części pozwany nie zgłosił żadnych zarzutów – zarzuty pozwanego dotyczą wyłącznie tej części opinii, której przedmiotem jest wpływ ustanowienia OOU na wartość nieruchomości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy nie podziela poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 października 2017 r. (I ACa 456/17) – traktując ten pogląd jako jednostkowy.

W rezultacie Sąd I instancji słusznie uznał opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych – nie doszło więc do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

W niniejszej sprawie również rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek było prawidłowe. Z przepisu art. 481 § 1 k.c. wynika, że wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Jak wynika z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynikające z ustawy p.o.ś. zobowiązanie do zapłaty odszkodowania ma charakter bezterminowy, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony oraz nie wynika z właściwości zobowiązania. W rezultacie dłużnik powinien zaspokoić roszczenie o zapłatę „niezwłocznie” po wezwaniu go przez wierzyciela do wykonania, a jeżeli tego nie czyni, wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie. W niniejszej sprawie, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości pismem doręczonym w dniu 27 lutego 2014 r. Zasądzenie odsetek od dnia 5 marca 2014 r. nie budziło zatem wątpliwości także przy uwzględnieniu okoliczności, że spadek wartości nieruchomości był ustalony przy uwzględnieniu cen aktualnych w chwili orzekania – zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Dla oceny zasadności roszczenia o odsetki istotne jest bowiem w takim wypadku, czy już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia był on zobowiązany do zapłaty odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości, jak ostatecznie przyjęto w wyroku. W rozpoznawanej sprawie, w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powodów nie była niższa, niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Z opinii biegłego wynikało bowiem, że w ostatnich latach na lokalnym rynku występował spadek cen na poziomie 0,4 % miesięcznie.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez powodów złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została określona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ryszard Małecki Małgorzata Radomska-Stęplewska Danuta Silska