

Sygn. akt XV Ca 896/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maciej Agaciński

Sędziowie: SSO Jolanta Borkowicz-Grygier

SSO Maria Antecka (spr.)

Protokolant: p.o. stażysty Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 grudnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa I. G. i R. G.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 15 kwietnia 2016 r.

sygn. akt IX C 2428/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3600 zł z tytułu zwrotu kosztów

zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Jolanta Borkowicz-Grygier Maciej Agaciński Maria Antecka

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie IX C 2428/13 zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów I. i R. G. kwotę 57.111 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu obciążył w całości stronę pozwaną, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodom I. G. i R. G. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, przysługuje prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 1.687 m², obręb P., dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Zlokalizowany na tej nieruchomości budynek jest domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Jest to budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, o pow. użytkowej 168,83 m². Nadto na nieruchomości tej znajduje się budynek gospodarczy w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 34,78 m².

Przedmiotowa nieruchomość na dzień 28 lutego 2012 r. objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy T. uchwalonym 21 czerwca 2011 r. uchwałą nr (...) Rady Gminy T., interesujący obszar oznaczony był symbolem (...) - tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, między innymi w zakresie transportu lotniczego. Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowała rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11.07.1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadła na początek dwudziestego pierwszego wieku, m.in. (m.in. w 2001 r. oddano do użytku dwa terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową), systematycznie rozwijano również siatkę regularnych połączeń. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska wiązać należy z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, 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. im. (...). 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.

Aktualnie Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...).

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., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

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

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

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabrania się tworzenia stref ochronnych A i uzdrowisk. Natomiast w strefie wewnętrznej zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszcza się rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabrania się tworzenia stref ochronnych A i uzdrowisk, 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.

W zakres działań podjętych przez pozwanego, a związanych z wprowadzeniem oou wchodzi wprowadzenie równoważności ilości operacji dziennych i nocnych, a także wprowadzenie limitów operacyjnych.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), działka nr (...) znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla (...) (...) w P. (uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r.).

Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28.02.2012 r. a poziom cen z 28.09.2015 r. przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy zewnętrznej wynosi 57.111 zł. Według poziomu cen z marca 2013 r. oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28.02.2012 r., przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy zewnętrznej wynosi 64.150 zł.

Pismem z 23 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 300.000,00 zł w związku z objęciem ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Termin zapłaty określony został w wezwaniu na dzień 6 maja 2013 r. Wezwanie to okazało się bezskuteczne, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. stanowiącym odpowiedź na wezwanie pełnomocnik pozwanego oświadczył, że nie jest możliwa dobrowolna wypłata żądanej kwoty.

Powodowie na terenie należącej do nich nieruchomości wybudowali dom w 2006 r., zamieszkali w nim w listopadzie 2006 r. W czasie, gdy w pobliżu nieruchomości powodów przelatuje samolot rozmowa poza budynkiem jest niemożliwa przez poziom hałasu. Hałas w czasie przelotu samolotu utrzymuje się przez około 3 minuty. W porze porannej hałas przerywa sen powodów.

Sąd Rejonowy dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę powyższych ustaleń, w postaci odpisu księgi wieczystej, decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania a przedsięwzięcia „(...) (...) ...”, raportu o oddziaływaniu na środowisko (...) (...) Spółka z o. o. im. (...), uzasadnienia do uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., informacji dotyczących historii lotniska, uzasadnienia do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., pisma z (...) Dyrekcji Ochrony Środowiska w P., pisma Przewodniczącego

Sejmiku Województwa (...) L. D., pisma z Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...), wezwania do zapłaty z dnia 23 kwietnia 2013 r. oraz odpowiedzi na wezwanie z dnia 30 kwietnia 2013 r., gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Zasadniczy dla oceny sprawy spór koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciele nieruchomości położonej w strefie zewnętrznej oou, odnieśli jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości prawa własności nieruchomości, a jeśli tak to czy i w jakim zakresie winna ona być rekompensowana przez pozwanego. Ustalenie istnienia szkody w zakresie objętym roszczeniem wymagało wiedzy specjalistycznej i z tej przyczyny zaszła konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy wskazał, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego.

W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego związanego ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, opinię sporządził biegły rzeczoznawca majątkowy - R. D. (1). Na etapie kierowania opinii do realizacji żadna ze stron procesu nie kwestionowała zarówno formalnych kwalifikacji, jak i umiejętności specjalistycznych biegłego R. D. (1). Biegły sądowy, posiadający wieloletnie doświadczenie zawodowe, w sposób rzeczowy i przekonujący w sporządzonej na zlecenie Sądu Rejonowego opinii przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował. Biegły sporządzając opinię zdaniem Sądu uwzględnił zarówno wyniki badań dotyczących wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) na wartości nieruchomości mieszkaniowych oraz posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z powyższych przypadków biegły powołał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowanych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o oou lotniska wojskowego (...)i ich opinie o wpływie oou na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...). (...): - Hałas lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70 % potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21 % przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69 % jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu. Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze oou w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono oou (67 % ankietowanych), jak i na wskazywany przez większość badanych spadek cen takich nieruchomości. W odniesieniu do badań zagranicznych biegły podał, że stosowne wyniki w tym zakresie zawiera opracowanie: Problematyka wycen umniejszania wartości nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie (...), zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S..

Uzupełniające opinie biegłego - pisemna i ustna - miały istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia oou na wartość nieruchomości jest dla biegłego tematem pogłębionym na poziomie pozwalającym na rzeczową współpracę z Sądem czy też materia ta jest dla biegłego na tyle niezbadana, że trudno uznać go za specjalistę w danej dziedzinie. Zaprezentowane przez biegłego wieloletnie doświadczenie zawodowe w tym zakresie pozwalało w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować biegłego R. D. (1) jako eksperta w omawianej dziedzinie i to w skali całego kraju. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę także na to, że pomimo podjętych w tym zakresie pewnych wysiłków strona pozwana nie wskazała żadnych rzeczowych, metodologicznie potwierdzonych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych analiz, które dyskredytowałyby przyjętą metodę badawczą. Krytyka stanowiska biegłego (...) dokonana przez J. K. i I. F. - bez wskazania i wyjaśnienia jakim dorobkiem naukowym

i doświadczeniem zawodowym w interesującej Sąd materii ww. legitymują się nie pozwalało na traktowanie tych opinii w sposób rzeczowy i przydatny. Sąd Rejonowy podkreślił, że norma prawna kodowana w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje wyłączone uprawnienie do opiniowania poprawności sporządzanych operatów szacunkowych organizacjom zawodowym, uznając krytyki w/w osób za dokument prywatny obarczony błędem formalnym.

Sąd I instancji stwierdził, że sposób przygotowania opinii odpowiadał regulacjom prawnym, w szczególności zgodny był z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207. poz. 2100). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu Rejonowego nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności polemicznej krytyki dr inż. J. K. i dr hab. I. F.. Sąd Rejonowy wskazał, że krytyka ta odnosiła się do innej opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania sądowego. Zauważył także, że krytyka dr hab. F. dokonana z punktu widzenia statystyka, nie mogła skutecznie przekonać Sądu o braku adekwatności wykorzystania metody przyjętej przez biegłego (...) w opinii, wymagała bowiem jednoznacznego wskazania, jaka zatem metoda winna być w omawianym problemie zastosowana. Sąd I instancji zważył, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wycenieniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. Strona pozwana zdawała sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wiążącego się z wprowadzeniem oou - pracę nad powyższym trwały już w 2011 r. i wcześniej, sama uchwała została opublikowana w styczniu 2012 r., zatem pozwany jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ukierunkowaną na zys musiał wykonać analizy wskazujące na możliwe skutki finansowe wprowadzenia oou także przez pryzmat ewentualnych roszczeń zgłaszanych w trybie art. 129 ustawy p.o.ś. - okres do chwili wyrokowania stanowił wystarczający czas dla wskazania przez pozwanego innej właściwej metody badawczej w tym zakresie; sama krytyka opinii zleconej przez Sąd oczywiście mieści się w granicach swobody aktywności i dyspozycyjności procesem sądowym, niemniej ciężar dowodzenia w zakresie wykazania faktycznych podstaw do wdrożenia kolejnej opinii w tej samej sprawie - przerzucony został na stronę pozwaną. Sąd wskazał jednocześnie, że problematyka szkód związanych z ubytkiem wartości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w przestrzeni wymiaru sprawiedliwości pojawiła się w grudniu 2007 r., zatem okres ten pozwolił na pogłębienie wiedzy i analiz prawnych, również zgromadzony dorobek doktryny i judykatury ostatecznie skryształizował spójne poglądy dotyczące norm prawnych kodowanych w analizowanej ustawie. Zarówno Sąd jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dot. tego samego zagadnienia prawnego.

W świetle powyższych okoliczności krytyka metody biegłego (...) została potraktowana przez Sąd Rejonowy tylko jako osobiste stanowisko innych rzeczoznawców majątkowych. Sprawa wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby strona pozwana w ramach skierowała do tych samych lub innych rzeczoznawców majątkowych zlecenie o wydanie opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem podjętym przez Sąd. Wówczas Sąd niewątpliwie byłby zainteresowany wynikiem takiej kolejnej opinii, a o ile wyniki obu byłyby całkowicie sprzeczne - byłby zmuszony do podjęcia dalszej aktywności dowodowej zmierzającej do ustalenia przyczyn odmiennych konkluzji czy rozwiązań. Tymczasem sama krytyka stanowiska biegłego sądowego (i to podjęta na kanwie innego stanu faktycznego) nie pozwalała skutecznie na dyskwalifikowanie przyjętej przez biegłego metody badawczej, zwłaszcza, że nie wykazano, aby w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wypracowana została zupełnie inna metoda badawcza.

W świetle publikacji zagranicznych, opartych na wieloletnich badaniach prowadzonych wokół lotnisk cywilnych, przedstawiających wpływ hałasu na wartość nieruchomości położonych w zasięgu ich oddziaływania określono w szczególności, że stan klimatu akustycznego jest jednym z najistotniejszych czynników jakości środowiska bezpośrednio odczuwalnych i mających fundamentalne znaczenie dla możliwości odpoczynku i regeneracji sił, świadomość istniejącego dyskomfortu oraz zagrożeń zdrowotnych związanych z emisją hałasu powoduje znaczący

spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniskowego, spadek wartości nieruchomości rezydencjalnych jest wyższy od typowych niższej wartości, istnieje obawa przed skutkami i zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa lotniska, zależność utraty wartości nieruchomości liczoną od każdego decybeli hałasu ponad normatywny i powszechnie akceptowalny poziom hałasu określonego na poziomie 35 decybeli. Biegły R. D. (1) w celu ustalenia rzeczywistego wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (oou) lotniska (...) na wartość nieruchomości przeprowadził analizę rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi położonymi na i poza oou tj. na terenie(...), G., Ł., J. i P.. Do tej analizy biegły wziął pod uwagę ceny transakcyjne po 28 lutego 2012 r. i ustalił, że występował spadek cen minus 0,6 % miesięcznie. Biegły do podstawowych czynników wpływających na wartość transakcji zaliczył: położenie i otoczenie nieruchomości, stan budynku, jego powierzchnię, powierzchnię działki oraz położenie na oou (...). Dla ustalenia wpływu utworzenia oou na uzyskane ceny transakcyjne biegły przeprowadził aktualizację cen ustalonym trendem czasowym minus 0,6 % miesięcznie oraz przeprowadził ocenę nieruchomości w aspekcie w/w czynników - atrybutów rynkowych.

W oparciu o zaktualizowane ceny transakcyjne i ocenę nieruchomości w kontekście w/w atrybutów rynkowych, a także przy wykorzystaniu metody regresji wielorakiej (metoda badania statystycznego) biegły zbudował równanie regresji opisujące zbiór cen transakcyjnych w funkcji atrybutów rynkowych. Równanie to przedstawiało zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi atrybutami rynkowymi. Wychodząc od tego równania, w dalszej kolejności biegły ustalił współczynnik ubytku wartości nieruchomości na oou lotniska. Kolejno, biegły oszacował zmianę wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w strefie oou przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. i otrzymał wzór wyjściowy do dalszych badań, dla których istotne było oszacowanie wartości samej nieruchomości wg stanu na dzień 28.02.2012 r. a cen na dzień sporządzenia opinii. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została przez biegłego oszacowana na kwotę 951.844,45 zł. Tak otrzymaną wartość biegły podstawiał do określonego wcześniej wzoru zmiany wartości nieruchomości i w ten sposób otrzymał wynik końcowy w kwocie 57.111 zł.

Biegły wskazał, że przy opracowywaniu opinii uwzględniał metody statystyczne (metodę regresji liniowej, wielorakiej). Biegły wyjaśnił też, że przy opiniowaniu, w pierwszym rzędzie zmierzał do określenia wartości rynkowej nieruchomości. W drugiej natomiast kolejności biegły zmierzał do oszacowania współczynnika utraty wartości rynkowej. Biegły skrupulatnie wyjaśnił zasadę wyboru cech porównawczych dla opiniowanej nieruchomości. Biegły stanowczo również wskazał, że bez znaczenia dla poziomu utraty wartości nieruchomości była liczba faktycznie wykonywanych połączeń lotniczych i emitowany w ten sposób hałas. Uwzględnić bowiem należało, że rozbudowa lotniska ma charakter postępujący stąd planowana zmiana poziomu hałasu. Według biegłego powodem utraty wartości nieruchomości jest sam fakt wprowadzenia strefy a nie aktualnie istniejący poziom hałasu wynikający z sąsiedztwa lotniska. Za niezasadne Sąd Rejonowy uznał też stanowisko, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego (...) nie mogły posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Sąd wskazał, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wyniki płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości. Sąd uznał, iż nie sposób jest postawić biegłemu zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania mogły wypaczyć wynik wyceny. Biegły sądowy wyjaśnił przekonująco wykorzystane przez niego w swojej opinii wzory matematyczne, a także zastosowane w nich wartości stałe i współczynniki. Zauważono iż nieruchomości przyjęte do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwoliło na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma jedynie charakteru teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd Rejonowy uznał opinię biegłego R. D. (1) oraz złożone opinie uzupełniające - ustną i pisemną - za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Biegły uzupełniając

opinię w sposób rzeczowy i kompetentny a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez strony zarzutów. Sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej weryfikacji co przesądzało o jej przydatności w tej sprawie. Do takich wniosków przyczyniała się także ocena Sądu I instancji co do osoby samego biegłego który dysponuje niewątpliwie wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego co przejawiało się w sposobie argumentowania własnych działań w kontekście podnoszonych zarzutów.

Sąd Rejonowy w postanowieniu z 1 kwietnia 2016 r. oddalił wniosek dowodowy o skierowanie opinii biegłego (...) do (...) Stowarzyszenia (...). Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Sąd uznał, że powołany powyżej przepis dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii, co wykluczyło możliwość postawienia znaku równości między opinią biegłego a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie Sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Przy czym w okolicznościach sprawy wobec przytoczonych wyżej argumentów takowa konieczność nie zachodziła. Niedopuszczalna jest przy tym weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie strony pozwanej.

Jako mające ograniczone znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Rejonowy uznał natomiast zeznania świadka B. G. i powódki I. G., czyniąc zeznania te podstawą ustaleń w zakresie w jakim dotyczyły okoliczności niespornych lub też znajdowały oparcie w innych wiarygodnych dowodach.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo było zasadne w całości.

Prawo własności położonej w P. przy ul. (...), należy do powodów i ta okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanego, na tej zaś podstawie oparta była legitymacja powodów do wszczęcia procesu. Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś). To działalność pozwanej spółki - prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji.

Powodowie swoje roszczenie opierali na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr (...)), doznali szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącego do nich prawa do lokalu. Wartość szkody powodowie wyceniali ostatecznie na kwotę 57.111 zł

Zgodnie z normą prawną wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, zaś szkoda obejmuje m.in. zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od zasady

wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

Zatem w normach zawartych w art. 129 - 136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i (3) związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine poś jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości i to z jednej strony będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego oou (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężania granic prawa własności z art. 140 kc. w zw. z art. 144 kc. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 poś żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest także ograniczenie obszaru ograniczonego użytkowania (por. postanowienie SN z 24.02.2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok SN z 25.02.2009 r., II CSK 546/08). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznano istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Sąd Rejonowy uznać za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest to element uwzględniany przez potencjalnych nabywców nieruchomości przy dokonywaniu transakcji nabycia nieruchomości, wpływający negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu. Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i dalej, położenia nieruchomości w ramach strefy zewnętrznej i to czy nieruchomość ta leży raczej w pobliżu strefy wewnętrznej czy raczej bliżej zewnętrznej granicy strefy. Wpływ na ubytek wartości ma nawet subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych (wnioski z wyników badań zagranicznych).

W tej sprawie, uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Objęcie nieruchomości powodów tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanego w sprawie biegłego.

W ten natomiast sposób spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powodów (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 § 2 kc) w zakresie spadku wartości ich nieruchomości.

Sąd I instancji podkreślił z całą stanowczością, że kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji jej wysokości są w okolicznościach analizowanej sprawy bardzo trudne do jednoznacznego ustalenia. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne czynniki - zarówno obiektywne, jak i subiektywne, ekonomicznie uzasadnione, jak i oderwane od uwarunkowań ekonomicznych jak np. moda na zamieszkiwanie w danym terenie. Ustawodawca w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia

wartości nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ugn). W tym kontekście kwestia uchwycenia zmiany wartości nieruchomości z uwagi na jeden czynnik jest zadaniem wyjątkowo trudnym do przeprowadzenia. Wszystko to nie może jednak prowadzić do wniosku o braku podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek odszkodowania. Owe trudności dowodowe mają bowiem charakter obiektywny i nie są zawinione przez stronę powodową. Ustawodawca wprost w art. 322 kpc przewidział tego rodzaju sytuacje wskazując, że w sprawie o naprawienie szkody, jeśli Sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Opinia biegłego R. D. (1) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo - skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była prawidłowa i przekonująca i w tym kontekście potwierdziła wystąpienia dwóch dalszych koniecznych przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska (...) i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu I instancji tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 kc.

Nie sprzeciwiała się żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie niewątpliwie muszą być realizowane z poszanowaniem prawa własności innych podmiotów. Strona powodowa w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób również pominąć faktu, że porty lotnicze - w tym także pozwany - pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny (pory dziennej - nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym - trudno uzasadniać pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez pryzmat kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia oou. Konsekwentnie zatem - trudno upatrywać w działaniu powodów sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska winien uprzednio dokonać analizy finansowych skutków wynikających z tego faktu, i takowe niewątpliwie zostały podjęte wobec wprowadzonych opłat za hałas.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed Sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że strona powodowa zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Sąd Rejonowy kierując się dyspozycją art. 322 kpc, mając na uwadze wszystkie okoliczności w sprawie i świadomość, że spadek wartości nieruchomości ustalony przez biegłego ma jedynie wartość orientacyjną ostatecznie przyjął wysokość szkody z tego tytułu na poziomie 57.111 zł. W konsekwencji powyższego, Sąd Rejonowy w pkt 1 wyroku zasądził na rzecz powodów wskazaną kwotę.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją zastrzeżoną w art. 455 kc, po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania po raz pierwszy w piśmie z dnia 23 kwietnia 2013 r. Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na określenie, w jakiej dokładnie dacie pismo to zostało doręczone. Sąd stwierdził przy tym, że do doręczenia doszło przed dniem 1 maja 2013 r., tj. najpóźniej 30 kwietnia 2014 r. (albowiem taką właśnie datą opatrzona jest odpowiedź na wezwanie powodów). W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz strony powodowej odszkodowania przysługują od dnia 7 maja 2013 r. - albowiem w tej dacie pozwany niewątpliwie pozostawał już w opóźnieniu, a nadto był to dzień następujący po terminie zapłaty wskazanym w przedmiotowym wezwaniu do zapłaty tj. 6 maja 2013 r. Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 363 § 2 kc, jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalonych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu Rejonowego, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 28 listopada 2012 r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 28 maja 2013 r., 1 (...)). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie wystąpiły jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między marcem 2013 r. a dniem wyrokowania. Co więcej analiza dokonana przez biegłego prowadzi do zgoła odmiennych wniosków. Sąd o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc 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 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2 na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Pozwany przegrał sprawę w całości, zatem w ocenie Sądu Rejonowego należało obciążyć go kosztami postępowania w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu, które nastąpi po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył go w całości.

Sądowi I instancji pozwany zarzucił:

1. naruszenie art. 129 ust. 2 poś poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska (...) w P. [zwanej dalej: Uchwałą], a spadkiem wartości nieruchomości powodów, w sytuacji, gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), 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,

2. naruszenie art. 129 ust. 2 poś w zw. art. 361 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem (...),

3. naruszenie art. 129 ust. 2 poś w zw. z art. 361 § 1 kc w zw. z § 3, 4 i 8 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną oou, w sytuacji gdy w uchwale nie przewidziano ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych położonych w strefie zewnętrznej oou,

4. naruszenie art. 129 ust. 2 poś w zw. z art. 361 § 1 kc w zw. z § 3, 4 i 8 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną oou, w sytuacji gdy w niniejszej sprawie nieruchomości powodów należy do zabudowy wielorodzinnej i przewidywane w uchwale dopuszczalne poziomy hałasu są w pełni zgodne z dopuszczalnymi poziomami hałasu obowiązującymi na gruncie rozporządzenia dla zabudowy wielorodzinnej,

5. naruszenie **art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 217 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 244 kpc oraz w zw. z art. 245 kpc** 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 (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W. (2), oraz bezpodstawne oddalenie w dniu 1 kwietnia 2016 r. wniosków dowodowych z następujących dokumentów: wyroku Sądu Rejonowego (...) w P. (...) Wydział Gospodarczy sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem; wyroku Sądu Rejonowego (...) w P. X Wydział Gospodarczy sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem; opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) z dnia 7 lipca 2015 r. autorstwa prof. US dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K., 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 Rejonowy oparł zaskarżony wyrok,

Przeciwko wyrokowi podniesiono także zarzuty ewentualne, polegające na:

6. naruszeniu art. 481 § 2 kc w zw. z art. 455 kc oraz art. 363 § 2 kc, 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, także w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, w ramach którego sporządzona została opinia biegłego, a ostateczną wysokość dochodzonego roszczenia powód skonkretyzował w piśmie z dnia 12 stycznia 2016 r.,

7. naruszeniu **art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego** poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego tj. przy stosowaniu podejścia porównawczego biegły posłużył się cenami transakcyjnymi nieruchomości podobnych, w sytuacji gdy ceny transakcyjne nie dotyczyły nieruchomości podobnych,

8. naruszeniu art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego **poprzez ich niezastosowanie i dopuszczenie jako dowodu opinii nie posiadającej formy operatu szacunkowego, w sytuacji gdy taka forma jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości,**

9. naruszeniu art. 207 § 6 kpc w zw. z art. 286 kpc i art. 217 § 3 kpc i art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o złożenie przez Sąd wniosku do Komisji (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D. (1) w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia,

10. naruszeniu art. 207 § 6 kpc w zw. z art. 286 kpc i art. 217 § 3 kpc i art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia,

Wobec powyższego pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku częściowego poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje,

ewentualnie o:

2. zmianę na podstawie art. 380 kpc postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego z dnia 1 kwietnia 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do (...) (...)celem oceny prawidłowości jej sporządzenia, poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,

3. zmianę na podstawie art. 380 kpc postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego z dnia 1 kwietnia 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku,

4. uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

5. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, stąd Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy podziela też ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Przed przystąpieniem do oceny zasadności zarzutów postawionych w apelacji wskazać należy, że Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 16.12.2016 oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, tj. o zmianę na podstawie art. 380 kpc postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego z dnia 1 kwietnia 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, poprzez dopuszczenie tego wniosku i o zmianę na podstawie art. 380 kpc postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego z dnia 1 kwietnia 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do Komisji(...), celem oceny prawidłowości jej sporządzenia, poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przeprowadzenia w toku postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Podniesione przez apelującą zarzuty okazały się niewystarczające dla podważenia wniosków płynących z opinii biegłego R. D. (1). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16.01.2014, IV CSK 219/13 (LEX nr 1460980) wskazał, że

w sytuacji, gdy według oceny sądu opinia biegłego opiera się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, jest niespójna bądź zawiera błędy logiczne, względnie zawiera nie poddające się ocenie wnioski, co prowadzi do konkluzji, że opinia jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego. Sąd, w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić, czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy i Sąd Rejonowy obowiązkowi temu podolał, dokonując szczegółowej i wnikliwej oceny dowodu

z opinii biegłego R. D. (1) (pisemnej, uzupełniającej pisemnej i uzupełniającej ustnej), którą to ocenę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje. Specyfika dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że strefa merytoryczna kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i kontrola ta ogranicza się do zgodności opinii z zasadami doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywującą. (vide: wyrok Sądu Najwyższego

z 7.04.2005 – (...), LEX nr 15656). Granice obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Brak było też podstaw do uwzględnienia wniosku dowodowego zgłoszonego w postępowaniu apelacyjnym o złożenie wniosku do Komisji (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D. (1). Przepis art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t., dalej: u.g.n.) dopuszcza możliwość oceny prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego,

a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z art.156 powołanej ustawy operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości; z kolei art.4 pkt 6a powołanej ustawy stanowi, że przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określane wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powodów było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego a operatem szacunkowym. Ten drugi często sporządzany jest na etapie postępowania przedsądowego

i wówczas celowym może być jego sprawdzenie przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art.157§3 u.g.n.

w sytuacji, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się innymi podmiotami.

Skarżąca w apelacji podniosła zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego, jak i zarzuty naruszenia prawa procesowego. Wobec okoliczności, że prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być właściwie oceniana jedynie w oparciu o prawidłowe ustalenie stanu faktycznego w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów o charakterze procesowym, jednocześnie mając na uwadze, że ewentualne uchybienia w tym zakresie pozostają dla postępowania odwoławczego o tyle istotne, o ile miały wpływ na wydane rozstrzygnięcie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 7.03.1997, II CKN 19/97, OSNC 1997/8/112).

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia **art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 217 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 244 kpc oraz w zw. z art. 245 kpc** poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji

pominięciu mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu

o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stanowisko o nadrzędnym charakterze tych dokumentów stoi w oczywistej sprzeczności z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art.233§1 kpc. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Co do oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych w zakresie przeprowadzenia dowodu z wyroków sądów wraz z uzasadnieniami, to należy przypomnieć, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla sprawy istotne znaczenie (art.227 kpc); nie sposób uznać za fakt mający dla sprawy istotne znaczenie, orzeczenia wydanego przez sąd w innej sprawie cywilnej (argument a contrario z art.11 kpc). Co do pozostałej części tego zarzutu, zauważyć należy, iż Sąd Rejonowy odniósł się do, jak to określił, „polemicznej krytyki dr inż. J. K. i dr hab. I. F.”, po pierwsze podkreślając, iż krytyka to odnosiła się do innej opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania, oceniając w kontekście tej krytyki metodę badawczą przyjętą przez biegłego R. D.. Trafnie Sąd Rejonowy potraktował „polemiczną krytykę” metody biegłego R. D. jedynie jako osobiste stanowisko innych rzeczoznawców, podkreślając iż strona pozwana nie kierowała do tych rzeczoznawców zlecenia wydania opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem wydanym przez sąd. Sama krytyka stanowiska biegłego podjęta na kanwie innej sprawy sądowej nie pozwala na skuteczne dyskwalifikowanie przyjętej przez biegłego metody badawczej. Sąd Rejonowy wskazał też, iż nie zostało wykazane, ażeby w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych została wypracowana inna metoda badawcza.

Co do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, określonych w apelacji jako ewentualne, Sąd Okręgowy zauważa, iż zarzut naruszenia naruszeniu art. 207 § 6 kpc

w zw. z art. 286 kpc i art. 217 § 3 kpc i art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, nie zasługiwał na uwzględnienie z przyczyn wskazanych wyżej, przy uzasadnianiu oddaleniu wniosku dowodowego w tym zakresie, zgłoszonego w postępowaniu apelacyjnym.

Zarzut naruszenia art. 207 § 6 kpc w zw. z art. 286 kpc i art. 217 § 3 kpc i art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o złożenie przez Sąd wniosku do Komisji(...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D. (1) nie zasługiwał na uwzględnienie z przyczyn wskazanych wyżej, przy uzasadnianiu oddaleniu wniosku dowodowego w tym zakresie, zgłoszonego w postępowaniu apelacyjnym.

Niezasadne okazały się też określone w apelacji jako ewentualne zarzuty naruszenia prawa materialnego, będące w swej istocie zarzutami naruszenia prawa procesowego, zarzuty naruszenia art. 153 u.g.n. oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego tj. przy stosowaniu podejścia porównawczego biegły posłużył się cenami transakcyjnymi nieruchomości podobnych,

w sytuacji gdy ceny transakcyjne nie dotyczyły nieruchomości podobnych i naruszenia art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i dopuszczenie jako dowodu opinii nie posiadającej formy operatu szacunkowego, w sytuacji gdy taka forma jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości. Po pierwsze z uwagi na ogólnikowe i niczym nieuargumentowane twierdzenia apelującego o skorzystaniu przez biegłego przy sporządzaniu opinii z nieruchomości porównawczych, które nie odpowiadały kryterium nieruchomości podobnych, Sąd Okręgowy nie miał możliwości wypowiedzieć się co do tego zarzutu. Po drugie przepisy u.g.n. nie wymagają, aby spadek wartości nieruchomości oceniany przez rzeczoznawcę majątkowego musiał przybierać formę operatu szacunkowego, wobec czego już z tej przyczyny nietrafny musiał okazać się zarzut naruszenia § 55 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109). Po drugie analiza pisemnej opinii z 9 października 2015r. wskazuje, że składa się ona z dwóch części. Jedna zawiera analizę oraz ustalenia i wnioski biegłego związane z oceną wpływu obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości wchodzących w skład tego obszaru, a druga to oszacowanie wartości nieruchomości, która ma, wbrew zarzutom apelacji, formę operatu szacunkowego, zgodnie

z art. 156 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z § 55 ust. 2 i par.56 ust. 1 punkt 9 rozporządzenia z 22 września 2004 roku zawiera też informacje niezbędne do przygotowywania wyceny nieruchomości, czyli wskazania podstaw prawnych, uwarunkowań dokonanych czynności, merytorycznych, przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego wyceny wraz z uzasadnieniem.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego należy wskazać, że okazał się on nietrafny.

Należało podzielić stanowisko Sądu I instancji co do spełnienia przesłanek roszczenia odszkodowawczego wywodzonego przez powodów z artykułu 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. Zgłoszonego w apelacji zarzutu naruszenia tego przepisu oraz art. 361 § 1 k.c. pozwany upatrywał się w błędnym, jego zdaniem, przyjęciu przez Sąd, że w wyniku ustanowienia w dniu 28 lutego 2012 roku obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów oraz przyjęciu, że spadek wartości tej nieruchomości pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego.

Stwierdzić należy, że na przestrzeni ostatnich kilku lat ukształtowała się jednolita linia orzecznicza Sądu Najwyższego, zgodnie z którą 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 skutek 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 rzeczony obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, na przykład hałas. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy chociażby w wyroku z dnia 21 sierpnia 2013 roku II CSK 578/12, w wyroku z dnia 6 maja 2010 roku II CSK 602/09, w wyroku z dnia 25 maja 2012 roku I CSK 509/11, jak również w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela ww. stanowisko prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Mając na uwadze treść art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz treść zarzutów pozwanego, należy podnieść, że ww. stanowisko zachowuje aktualność również na gruncie przedmiotowej sprawy i nie ma żadnych podstaw ku temu aby je podważać z uwagi na okoliczność, że zostało wyrażone na tle spraw dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla innego lotniska.

Przepis art. 129 ust. 1 Prawo ochrony środowiska stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwie lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie natomiast z art. 129 ust. 2 tej ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkodą obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W przedmiotowym postępowaniu z zebranego materiału dowodowego wynikało, że nieruchomość powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla Lotniska (...) w strefie zewnętrznej. Twierdzenie

apelacji, jakoby strefa ta nie obejmowała zabudowy mieszkaniowej, nie znajduje potwierdzenia w przeprowadzonych dowodach. Dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi, położonymi w strefie zewnętrznej uchwała ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadziła żadnych ograniczeń jeśli chodzi o możliwość wykorzystywania nieruchomości zgodnie z takim ich przeznaczeniem ani żadnych wymogów co do warunków technicznych dla budynków mieszkalnych. Mimo tego uznać należy, że samo usytuowanie nieruchomości powodów w obszarze organicznego użytkowania lotniska, w świetle wcześniejszych rozważań, przesądza o ograniczeniu sposobu korzystania z tej nieruchomości, a to z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się głównie w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, a więc konieczności znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym w razie braku uchwały z 30 stycznia 2012 roku, właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust.1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Opierając się na opinii biegłego R. D. (1) należało stwierdzić istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów.

Wskazać należy, że kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powodów jest umniejszenie uprawnień właścicielskich, wyrażonych w szczególności przez znoszenie działań lotniska, zarówno występujących obecnie, jak i wszelkich działań, które - według ustawy oraz uchwały - są dopuszczalne w przyszłości. Świadomość u potencjalnych nabywców nieruchomości dopuszczalności ponadnormatywnych emisji, tu hałasu, wynikających z ustanowienia orzeczonego obszaru niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, skutkując spadkiem ceny.

Nie może przy tym podważać roszczenia powodów okoliczność, że przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania liczba operacji lotniczych w porze nocnej była niższa niż obecnie, a to te operacje determinują zasięg obszaru. Nie tylko bowiem hałas emitowany w porze nocnej wpływa na postrzeganie nieruchomości. Należy podkreślić, że oceniając zasadność roszczenia wywodzonego z art. 129 ust. 1 i 2 Prawa ochrony środowiska Sąd jest zobowiązany 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 emisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równolegle i systematycznie zwiększającą się ilość operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej ostatecznej liczby operacji nocnych wynika z dostosowania się do wymogów decyzji środowiskowej. Ograniczenie to chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego - negatywnego dla nich trendu rozwoju (...).

Wskazać należy, że samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych niezależnie od modyfikacji schematu lotów odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości. Nie pozbawia też powodów roszczenia odszkodowawczego okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, a więc nie pojawił się on dopiero w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a wręcz - jak podnosi pozwany - aktualnie jest on nawet mniejszy. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wynika z artykułu 135 ustawy Prawo ochrony środowiska. To z kolei wprost oddziałuje na sytuację powodów jako współwłaścicieli nieruchomości. Obniżenie wartości tej nieruchomości jest wywołane zmniejszeniem uprawnień właścicielskich powodów wyrażającym się w szczególności przez konieczność znoszenia emisji wynikających z funkcjonowania lotniska, zarówno występujących obecnie, jak i 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 stycznia 2012 roku - właściciel nieruchomości mógłby się przeciwstawić. Uchwała Sejmiku Województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska.

Wbrew stanowisku apelacji istnieje zatem związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok uwzględniający powództwo o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powodów nie narusza art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z art. 361 § 1 k.c.

Niezasadny okazał się ponadto podniesiony w apelacji, jako ewentualny, zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Dłużnik popada zaś w opóźnienie wówczas, gdy nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie, co wynika z art. 476 k.c. Kwestię terminu spełnienia świadczenia reguluje artykuł 455 k.c., który stanowi, że jeżeli nie jest on oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska zobowiązanie do zapłaty odszkodowania ma charakter bezterminowy, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony ani 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 w wysokości 300.000 zł pismem z dnia 23.04.2013 r., przy czym materiał dowodowy nie pozwolił na określenie, w jakiej dokładnie dacie pismo to zostało doręczone. Prawidłowo więc Sąd Rejonowy stwierdził, że do doręczenia doszło najpóźniej 30.04.2013r., albowiem taką datę nosi odpowiedź na wezwanie powodów. Zasadnie zatem Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostaje w opóźnieniu od dnia 7.05.2013r. – albowiem w tej dacie pozwany niewątpliwie pozostawał w opóźnieniu, a nadto był to następny dzień po terminie zapłaty wskazanym w przedmiotowym wezwaniu do zapłaty tj. 6.05.2013r. Biorąc to pod uwagę apelacja pozwanego okazała się bezzasadna, dlatego na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację, orzekając jak w punkcie 1. wyroku.

W punkcie 2. wyroku Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zasądzając od pozwanego jako przegrywającego, na rzecz powodów kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, obliczoną w odniesieniu do wartości przedmiotu zaskarżenia. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3. Na zasądzone koszty złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone według stawki minimalnej, zgodnie z § 2 punkt 6) w zw. z § 10 ust. 1 punkt 1) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 rok, pozycja 1804).

Jolanta Borkowicz-Grygier Maciej Agaciński Maria Antecka