

Sygn. akt XV Ca 1117/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędziowie: SSO Anna Paszyńska-Michałowska

SSR del. Ewa Markowicz

Protokolant: p.o. stażysty Beata Jopek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. S. i M. S.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

z powództwa A. D. (1) i małoletniej A. D. (2) reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego A. D. (1)

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

sprawy z powództwa Z. J. i B. B.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

sprawy z powództwa E. B.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez stronę pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 20 maja 2016 roku

sygn. akt IC 283/14

1. oddała obie apelacje;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów J. S. i M. S. kwotę 2.400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki E. B. kwotę 2.400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powódek A. D. (1) i A. D. (2) kwotę 2.400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
5. zasądza od pozwanego na rzecz powodów Z. J. i B. B. kwotę 2.400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Anna Paszyńska-MichałowskaBrygida Łagodzińska Ewa Markowicz

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 8 stycznia 2014 r. powódka E. B. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 25 kwietnia 2014 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2015 r. na podstawie art. 219 k.p.c. Sąd połączył sprawę sygn. akt (...) do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt (...).

Pozwem złożonym w dniu 24 stycznia 2014 r. powodowie Z. J. i B. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 30.000 zł, w stosunku: 9/16 (tj. 16.875 zł) na rzecz powódki Z. J. oraz 7/16 (tj. 13.125 zł) na rzecz powódki B. B., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 26 marca 2014 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2014 r. na podstawie art. 219 k.p.c. Sąd połączył sprawę sygn. akt (...) do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt (...).

Pozwem złożonym w dniu 8 stycznia 2014 r. powód M. D. wniosł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 24 kwietnia 2014 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2014 r. na podstawie art. 219 k.p.c. Sąd połączył sprawę sygn. akt (...) do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o sygn. akt I C 283/14.

Pozwem złożonym w dniu 24 stycznia 2014 r. powodowie J. i M. małżonkowie S. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 40.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, w tym:

a) kwoty 30.000 zł za spadek wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. (...) w P.;

b) kwoty 10.000 zł za spadek wartości nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w P.,

a nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 283/14.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 25 marca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 11 lutego 2016 r. pełnomocnik powódki E. B. rozszerzył żądanie pozwu w zakresie roszczenia o ubytek wartości nieruchomości o kwotę 6.344 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 36.344 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie, z uwagi na nakład pracy, pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie:

- I.1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów J. S. i M. S. solidarnie kwotę 32.364 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 25.450 zł od dnia 16 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.914 zł od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

2. powództwo oddalił w pozostałym zakresie tj. zakresie obejmującym kwotę 7.636 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 32.364 zł od dnia 9 sierpnia do 15 sierpnia 2013 r.,

3. obciążył kosztami procesu powodów solidarnie w 20 %, a pozwanego w 80 % i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

- II. 1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. D. kwotę 24.105 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

3. obciążył kosztami procesu powoda w 20 %, a pozwanego w 80 % i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

- III. 1. zasądził od pozwanego;

a) na rzecz powódki Z. J. kwotę 12.561,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty

b) na rzecz powódki B. B. kwotę 9.769,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

3. obciążył kosztami procesu powódkę Z. J. w 14 %, powódkę B. B. w 11 %, a pozwanego w 75 % i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

- IV 1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki E. B. kwotę 36.344 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

2.obciążył kosztami procesu pozwanego w całości i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Pozwany (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego. Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowano na 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 Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminala 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 Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadał na początek dwudziestego pierwszego wieku, (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 (...), 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. 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. 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. Decyzją (...)z dnia 7 grudnia 2011 r. suma dozwolona suma operacji lotniczych obejmujących starty i lądowania samolotów komunikacyjnych (rejsowych i czarterowych) wyniosła maksymalnie 12, przy udziale nie większym niż 25% operacji samolotów „ciężkich”. Aktualnie L. cywilne (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...). Pozwany podejmuje szereg działań ograniczających poziom hałasu emitowanego przez lotnisko. W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska 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 pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością 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 izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar

od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska. W strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabroniono tworzenia stref ochronnych „A uzdrowisk. W obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie zewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Powódka E. B. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powódka zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia. Na dzień 28 lutego 2012 r. przedmiotowa nieruchomość położona była na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w P., uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. Nieruchomość powódki znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym 150.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W odpowiedzi, pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r., pozwany oświadczył, że w strefie zewnętrznej nie istnieją realne przekroczenia norm hałasu, w tym także z uwzględnieniem prognoz ruchu lotniczego w przyszłości, a zatem brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do zapłaty. Od kilku lat zamieszkiwanie przy ul. (...) w P. stało się bardziej uciążliwe z uwagi na nasilony hałas spowodowany przelatującymi nad nieruchomością samolotami, lądującymi na (...). W porach przelotu samolotów niemożliwe jest oglądanie telewizji przy otwartych oknach. Przebywanie na zewnątrz budynku jest niekomfortowe. Ubytek wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) oszacowana według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych wynosi 36.344 zł. Powódki Z. J. i B. J. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w tym Z. J. w udziale wynoszącym 9/16, zaś B. B. w udziale wynoszącym 7/16. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Na dzień 28 lutego 2012 r. przedmiotowa nieruchomość położona była na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w P., uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. Nieruchomość powódek znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Pismem z dnia 29 sierpnia 2013 r., doręczonym w dniu 3 września 2013 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym 150.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Od kilku lat zamieszkiwanie przy ul. (...) w P. stało się bardziej uciążliwe z uwagi na nasilony hałas spowodowany przelatującymi nad nieruchomością samolotami, lądującymi na L. Ł.. Ubytek wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) oszacowana według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych wynosi 22.331 zł. Powód M. D. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na dzień 28 lutego 2012 r. przedmiotowa nieruchomość położona była na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w P., uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. Nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym 150.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W odpowiedzi, pismem z dnia

30 kwietnia 2013 r., pozwany oświadczył, że w strefie zewnętrznej nie istnieją realne przekroczenia norm hałasu, w tym także z uwzględnieniem prognoz ruchu lotniczego w przyszłości, a zatem brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do zapłaty. Od kilku lat zamieszkiwanie przy ul. (...) w P. stało się bardziej uciążliwe z uwagi na nasilony hałas spowodowany przelatującymi nad nieruchomością samolotami. Spanie przy otwartych oknach jest niemożliwe. Ubytek wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) oszacowana według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych wynosi 24.105 zł. Powodowie J. i M. małżonkowie S. są właścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na dzień 28 lutego 2012 r. przedmiotowe nieruchomości położone były na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) w P., uchwalonego uchwałą nr (...) Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. (...) powodów znajdują się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Pismem z dnia 15 lipca 2013 r., doręczonym w dniu 8 sierpnia 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 300.000 zł, w tym 150.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 150.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku i lokalu w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W odpowiedzi, pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r., pozwany oświadczył, że w strefie zewnętrznej nie istnieją realne przekroczenia norm hałasu, w tym także z uwzględnieniem prognoz ruchu lotniczego w przyszłości, a zatem brak jest podstaw do uwzględnienia wezwania do zapłaty. Od kilku lat zamieszkiwanie przy ul. (...) w P. stało się bardziej uciążliwe z uwagi na nasilony hałas spowodowany przelatującymi nad nieruchomością samolotami. Hałas dokuczliwy jest zwłaszcza w porach nocnych. Do nieruchomości dobiegają przede wszystkich odgłosy startowania i lądowania samolotów, ale także odgłosy z samego lotniska. Hałas powoduje wstrząsy z budynku. Ubytek wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) oszacowana według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych wynosi 25.450 zł. Ubytek wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) w związku z położeniem w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) oszacowana według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. oraz aktualnych cen rynkowych wynosi 6.914 zł. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów w postaci dokumentów, opinii biegłego, zeznań świadka oraz zeznań powodów. Sąd wziął przy tym pod uwagę wyłącznie dokumenty, które miały bezpośrednie znaczenie dla rozstrzygnięcia postępowania. Sąd nie uczynił podstawą ustaleń faktycznych dokumentów dotyczących okoliczności związanych z innymi lotniskami (w (...)czy w W.), a zgromadzonych na kartach 267-273, 221-234 akt (...) albowiem nie pozostawały one w związku z przedmiotem niniejszej sprawy i nie mogły mieć znaczenia dla jej rozstrzygnięcia. Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił również orzeczeń innych sądów zgromadzonych na kartach 52-69, 376-395, 400-401, 64-81 akt (...), 45-62 akt(...), w tym w szczególności Sądu Rejonowego (...)w P., albowiem Sąd rozpatrując konkretne roszczenie, nie jest związany oceną prawną dokonaną przez inny sąd w innej sprawie. Sąd Rejonowy zważył, że zeznania świadka B. G. w pełni zasługiwały na wiarę. Zeznania te były logiczne i spójne, a nadto znalazły odzwierciedlenie w przedłożonych dokumentach. Sąd nie znalazł również jakichkolwiek podstaw, by odmówić wiarygodności zeznaniom powodów E. B., Z. J., M. D., J. S. oraz M. S., a dotyczące sposobu korzystania z należących do nich nieruchomości w związku z ich położeniem, albowiem były one spontaniczne, spójne i wzajemnie ze sobą korespondowały. Sąd podkreślił, iż okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy okazały się zasadniczo bezsporne pomiędzy stronami. Spór sprowadzał się natomiast to ustalenia czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska(...) - (...) w P. powodowie ponieśli szkodę polegającą na obniżeniu wartości nieruchomości stanowiącej ich własność. Celem ustalenia powyższej okoliczności wymagającej wiedzy specjalistycznej Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność tego czy i o ile obniżyła się wartość przedmiotowych nieruchomości powodów po 28 lutym 2012 r. tj. po wejściu w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. i jaki wpływ na to miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenie wynikające z tej uchwały, emisja hałasu związana z funkcjonowaniem i (...) oraz tendencji w zakresie kształtowania się cen nieruchomości

położonych w strefie ograniczonego użytkowania; przy założeniu, że biegły winien też uwzględnić jak wpływa, czy też ewentualnie wpłynie, na wartość nieruchomości ewentualna modernizacja akustyczna nieruchomości budynkowych. Zdaniem Sądu, cztery opinie z dnia 16 czerwca 2015 r. oraz jedna opinia z dnia 18 czerwca 2015 r. sporządzone przez biegłego R. D. na powyższą okoliczność okazały się rzetelne i fachowe. Biegły wykonał opinię w oparciu o zgromadzoną dokumentację, oględziny nieruchomości oraz z uwzględnieniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Przeprowadzone przez biegłego wnioski były logiczne i poparte rzeczową argumentacją. Opinia nie zawierała sprzeczności i niejasności, konkluzje były konkretne i przekonujące. Sąd wskazał, że pełnomocnicy pozwanego zakwestionowali opinie dotyczące nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 r., nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w piśmie z dnia 13 sierpnia 2015 r., nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w piśmie z dnia 13 sierpnia 2015 r., nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w piśmie z dnia 28 września 2015 r., nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w piśmie z dnia 30 września 2015 r. Pełnomocnicy pozwanego zarzucili, że niektóre nieruchomości będące przedmiotem analizy położone są również w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K.. Biegły wyróżnił w ramach przeprowadzonego badania atrybut „położenie na o.o.u.” dotyczące tylko lotniska (...), ale pominął fakt występowania (...) (...), co w konsekwencji przełożyło się na uzyskane wyniki badań wskazujące mylnie, że to (...) (...) ma wpływ na ewentualne obniżenie cen transakcyjnych. Pełnomocnicy pozwanego wniesli o przedstawienie badań dowodzących, że położenie w III strefie (...) (...) nie ma wpływu na wartość nieruchomości. W dalszej kolejności pełnomocnicy pozwanego zarzucili biegłemu brak konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych. Pełnomocnicy pozwanego wskazali, że biegły w żaden sposób nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną. Biegły nie przedstawił także procesu wyliczania ceny teoretycznej, na podstawie podanego wzoru, dla poszczególnych obrębów i położenia w (...), wskazanej w tabeli. Pełnomocnicy pozwanego wskazali, że biegły wyodrębnia cechy, które wziął pod uwagę jako cechy istotne z punktu widzenia spadku wartości nieruchomości. Biegły wskazał wzór na cenę objaśnianą, w którym posłużył się określonymi wartościami. Biegły w istocie podał sam wzór bez wskazywania konkretnego wyniku. Ponadto biegły w tabeli wskazał uzyskany wynik w postaci określonego procentowo spadku wartości nieruchomości. Odnosząc się do kwestii materiału badawczego pełnomocnicy pozwanego podnieśli w dalszej kolejności, że niemożliwa jest segmentacja nieruchomości według poszczególnych lokalizacji i (...) jeśli biegły dysponował tak skromnym materiałem empirycznym brak wiarygodności analizy dotyczącej spadku wartości nieruchomości w strefie wewnętrznej został dodatkowo potwierdzony dużą rozpiętością cen nieruchomości znajdujących się w strefie wewnętrznej i poddanych analizie. Pełnomocnicy pozwanego oświadczyli także, że nie ma podstaw, aby twierdzić, że skoro spadku wartości występują w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (...) to występują one również w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (...). Takie stanowisko wskazuje na subiektywne podejście biegłego do zagadnienia. Pełnomocnicy pozwanego zarzucili biegłemu, iż zawarte w opinii zestawienie transakcji, które posłużyły ustaleniu wartości nieruchomości powodów, nie zawiera transakcji na nieruchomościach obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska. Pełnomocnicy pozwanego zakwestionowali także wykorzystaną przez biegłego metodologię, powołując się na opracowania innych specjalistów. Zarzuty pełnomocników pozwanego dotyczyły w szczególności błędów popełnionych przy obliczaniu wartości nieruchomości oraz wad przyjętego przez biegłego modelu regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości i konsekwencji z tego płynących. Biegły w sposób obszerny odniósł się do powyższych zastrzeżeń w toku zeznań złożonych na rozprawie w dniu 12 lutego 2016 r. Wskazał w pierwszej kolejności, że uwzględnił w opiniach fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska poprzez zdefiniowanie rynku lokalnego w granicach obszaru oddziaływania lotniska. Wszystkie nieruchomości użyte do badań i porównań były dotknięte pozytywnymi i negatywnymi skutkami działania lotniska, zatem fakt ten nie mógł i nie stanowił cechy różnicującej. Biegły wyjaśnił, iż jedynymi innymi źródłami hałasu jakie udało mu się zdefiniować to drogi o podwyższonym natężeniu ruchu. Zarówno nieruchomości powodów, jak i nieruchomości użyte do porównań nie znajdują się przy drogach o podwyższonym natężeniu ruchu, stąd fakt ten również nie mógł stanowić cechy różnicującej. Biegły wskazał, że każda z opinii składa się z dwóch samodzielnych części tj. części pierwszej, która ma na celu określenie tzw. wartości bazowej, stanowiącej wartość rynkową nieruchomości oraz części drugiej mającej na celu określenie procentowo wyrażonego współczynnika spadku wartości rynkowej. Zatem przeprowadzono każdorazowo dwa niezależne badania i analizy. Badania i analizy zostały przeprowadzone na odmiennych próbkach badawczych, w różnym czasie i dla różnego zakresu rynku lokalnego. W związku z tym, że zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych liczbę, rodzaj i jakość cech porównawczych ustala się każdorazowo w

oparciu o dostępny materiał badawczy, oczywistym jest, że dla dwóch różnych badań zdefiniowano dwa odmienne zestawy cech różnicujących. Odnosząc się do kwestii materiału porównawczego biegły podał, że dla każdego z obiektów porównawczych zgromadzono próbkę badawczą, dla której posiadano wystarczającą wiedzę celem zdefiniowania i opisanie cech porównawczych. Standard wykończenia tych obiektów przyjęto na podstawie dwóch czynników: wizji lokalnych obiektów z zewnątrz i analizy dokumentacji fotograficznej oraz opisów tych nieruchomości znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami lub też w organie prowadzącym rejestr cen i wartości. Posiadana wiedza w ocenie biegłego była wystarczająca, aby transakcje te mogły stanowić materiał porównawczy. Biegły wskazał, że określenie wartości W_1 stanowiącej wartość rynkową nieruchomości powodów zostało wykonane w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Aby wartość rynkową oszacować tą metodą, niezbędnym jest zgromadzenie próbki badawczej co najmniej kilkunastu transakcji porównawczych, z których wylicza się wartość średnią, a następnie wartość średnią porównuje się z wartością minimalną i maksymalną z danej próbki. W ten sposób otrzymuje się zakres współczynników korygujących. W oparciu o cechy różnicujące oraz ich wagi, każdy z tych współczynników dzieli się proporcjonalnie w stosunku do przyjętej wagi. Następnie porównuje się każdą z cech różnicujących charakteryzujących nieruchomość z wartościami minimalnymi i maksymalnymi. W wyniku tego porównania otrzymuje się sumę współczynników korygujących w odniesieniu do nieruchomości szacowanych. Wartość tę przemnaża się przez wielkość średnią oraz przez powierzchnię jednostki porównawczej, którą w tym przypadku był $m^{(2)}$ powierzchni użytkowej budynku, otrzymując wartość rynkową nieruchomości. Biegły podkreślił, że zastosowany przez niego stopień szczegółowości i obliczeń uważa za całkowicie wystarczający, gdyż z jednej strony jest on sześciokrotnie większy, niż stopień szczegółowości stosowany dla analogicznych spraw związanych z (...) (...), a z drugiej strony zwiększenie szczegółowości nie przysporzyłoby dodatkowej wiedzy z uwagi na operowanie wartościami średnimi. Biegły oświadczył, że aby uzyskać stopień szczegółowości uzyskany w opinii wykonał obliczenia, które objętościowo mieszczą się na około 500 kartach A4. Biegły wyjaśnił także, że wykonanie precyzyjnych obliczeń możliwe jest nawet w przypadku braku danych porównawczych z danego segmentu rynku, jeżeli z pozostałych segmentów rynku ilość i jakość danych transakcyjnych jest wystarczająca. Należy wówczas skorzystać z tzw. równania ekstrapolacji liniowej, który opiera się na matematycznym założeniu teoretycznym, że przez 2 dowolne punkty w przestrzeni o znanym położeniu może przechodzić tylko i wyłącznie jedna linia prosta, a więc możliwym jest ustalenie położenia punktu trzeciego znajdującego się również na tej linii. Fakt posiadania jednej lub zaledwie kilku transakcji porównawczych umożliwił biegłemu weryfikację i potwierdzenie otrzymanego wyniku. Biegły wskazał także, że dokonał aktualizacji zarówno wartości mającej wpływ na wartość bazową, jak i na współczynnik SW. Współczynniki zmiany cen z tytułu upływu czasu wynoszą odpowiednio: -0,4% oraz -0,6% dla obrębu P. oraz oba współczynniki o wartości -0,60% dla P. i wartości te zostały opisane wraz z wykresem w każdej opinii. Biegły oświadczył, że wzór na cenę teoretyczną znajduje się w każdej z opinii. Model regresji wielorakiej jest integralną częścią systemu komputerowego i pozwala na określenie jednej i tylko jednej wartości w oparciu o szereg innych wartości o znanych wielkościach. Program wygenerował wzór na cenę teoretyczną i składa się z 6 czynników: czynnika wolnego na końcu równania oraz 5 czynników złożonych z wartości liczbowej i literowej. Jeżeli pod wartości literowe podstawimy wartości średnie opisane w opinii w tabeli nr 5, otrzymamy ceny teoretyczne jednostkowe z uwzględnieniem obszaru geodezyjnego różniące się między sobą tylko i wyłącznie jedną cechą jaką jest położenie nieruchomości względem (...). Jeśli te wartości z kolei podstawimy do wzoru na współczynnik SW, przyjmując, że wartość W_1 to wartość nieruchomości położonej poza obszarem, a wartość W_2 to wartość nieruchomości położonej w (...) z uwzględnieniem właściwej strefy, otrzymamy procentowo wyrażoną wielkość utraty wartości rynkowej nieruchomości na skutek tylko jednego zdarzenia prawno-technicznego jakim było wprowadzenie (...). Biegły podał, że w opiniach nie uwzględniono wpływu (...) (...) z trzech powodów. Po pierwsze z badanego obszaru nie zanotowano roszczeń i skarg z tutejszego obszaru krzesińskiego. Po drugie uczestnicy rynku nie zadają pytań dotyczących obszaru K. i nieruchomości tam położonych, co świadczy, iż fakt utworzenia (...) dla lotniska (...) jest albo niezauważalny albo w ogóle nieistotny. Po trzecie NSA w wyroku z dnia 6 października 2010 r. stwierdził, iż obszar krzesiński przestał obowiązywać 15 listopada 2008 r., a więc przed wprowadzeniem (...) dla (...). Powyższe wyjaśnienia biegłego Sąd uznał za w pełni logiczne i wyczerpujące. Biegły w sposób zwięzły i jasny, a zarazem fachowy odniósł się do wszystkich zarzutów stawianych przez stronę pozwaną, przedstawiając metodologię sporządzonych opinii oraz tok rozumowania towarzyszący ich opracowaniu. Tym samym Sąd nie znalazł jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowym opiniom waloru przydatności. Sąd wskazał, że

uznał za bezzasadne twierdzenia strony pozwanej odnoszące się do błędnej metodologii przyjętej przez biegłego w toku sporządzania opinii. Biegły R. D. jest profesjonalistą w swojej dziedzinie, posiada wieloletnie doświadczenie w charakterze biegłego sądowego, w związku z czym nie ma podstaw do odmawiania mu uprawnienia do wyboru najwłaściwszej metody badawczej. Sąd 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. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod. Sąd wskazał, że pełnomocnik pozwanego nie wskazywał na żadne konkretne i odnoszące się do przedmiotowej opinii założenia, które miałyby stanowić o jej błędach metodologicznych. Pełnomocnik pozwanego powoływał się w tym zakresie na analizy innych ekspertów, które jednak nie dotyczyły opinii biegłego R. D.. Sąd podkreślił, że pełnomocnicy pozwanego z jednej strony kwestionowali ogólnie przyjętą przez biegłego metodę regresji wielorakiej, a z drugiej powoływali się na inne opracowanie, które z tej metody również korzysta (Centrum (...) z siedzibą w P.). Tym samym twierdzenia pełnomocników pozwanego w tym zakresie Sąd uznał za niekonsekwentne. Mając powyższe na uwadze, postanowieniem z dnia 12 lutego 2016 r. Sąd pierwszej instancji oddalił wnioski pełnomocników pozwanego o dalsze uzupełnienie opinii biegłego R. D., o wydanie opinii przez innego biegłego o tej samej specjalności i na te same okoliczności, o skierowanie opinii biegłego R. D. do (...)lub innej komisji tego typu opiniującej opinie biegłych, a nadto oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów z innych akt spraw sądowych lub administracyjnych oraz dowodu z dokumentów składających się na opinię prywatną wydaną przez rzeczoznawców pana K. i panią F.. Przechodząc do części prawnej Sąd Rejonowy zważył, że w niniejszym postępowaniu powodowie dochodzili od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- powódka E. B. kwoty 36.344 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.,

- powódki Z. J. i B. B. kwoty 30.000 zł (w udziałach wynoszących odpowiednio 9/16 części oraz 7/16 części) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.,

- powód M. D. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.,

- powodowie J. i M. małżeństwo S. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) oraz kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości lokalowej nr 18 położonej w P. przy ul (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że pełnomocnik pozwanego kwestionował legitymację czynną powódki E. B. w niniejszym procesie. Zarzut ten należało jednak uznać za całkowicie nieuzasadniony. Nie było bowiem kwestią sporną, iż powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Za niezrozumiałe należało również uznać twierdzenia pozwanego jakoby z treści księgi wieczystej nie wynikało, że nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, albowiem informacja ta wynika bezpośrednio z zapisu w Dziale I księgi. Co więcej powyższa okoliczność w sposób jednoznaczny została uwzględniona w treści opinii biegłego R. D., nie kwestionowanej w tym zakresie przez pozwanego. Uzasadniając zasadność dochodzonego roszczenia powodowie powołali się w pierwszej kolejności na art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013, poz. 1232 j.t., dalej p.o.ś.), wskazując, że w związku z ustanowieniem uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. spadła wartość należącej do nich nieruchomości. Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś., w

związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 p.o.ś., obowiązującym 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 p.o.ś. 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 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine p.o.ś. 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 k.c. w zw. z art. 144 k.c. 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 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 (por. także postanowienie SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok SN z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Uznać trzeba za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest 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. Faktyczny spadek wartości jest już bowiem obserwowany od poziomu hałasu 35 decybeli (dopuszczalny poziom hałasu dla nieruchomości powoda wynosi 59,4 decybeli w porze dziennej i 49,4 decybeli w porze nocnej). Wpływ na ubytek wartości mają również ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych. W niniejszej sprawie, uchwałą nr XVIII 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. Sąd ustalił, że wszystkie nieruchomości powodów zostały objęte powyższą uchwałą. Pełnomocnik pozwanego kwestionował położenie w (...) dwóch nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania tj. nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz nieruchomości położonej przy ul. (...). W pierwszej kolejności wskazać należy, że załączniki do w/w uchwały zawierają szczegółowy opis przebiegu linii granicznej (...) (...). Nadto fakt objęcia uchwałą w/w nieruchomości został potwierdzony w opiniach biegłego R. D., nie kwestionowanych przez pozwanego w tym zakresie. Położenie nieruchomości P. przy ul. (...) znajdowało potwierdzenie w piśmie z Departamentu (...) Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) z dnia 1 października 2013 r. Tym samym spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, a w szczególności opinie biegłego R. D., pozwoliły na jednoznaczne ustalenie wystąpienia dwóch kolejnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego

tj. szkody w mieniu (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 § 2 k.c.), pozostającej w związku przyczynowo-skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinie biegłego R. D. w sposób wyraźny wykazały, iż oszacowana utrata wartości przedmiotowych nieruchomości spowodowana jest ich położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, co związane jest przede wszystkim z hałasem. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości. Bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca (...) lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za przedmiotowe nieruchomości w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W tym miejscu należy podkreślić, iż wbrew konsekwentnie podtrzymywanym przez stronę pozwaną argumentom, powodowie w niniejszej sprawie dochodzili odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, w tym w szczególności z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, nie zaś w związku z położeniem nieruchomości w sąsiedztwie samego lotniska. Okoliczność wpływu tej okoliczności nie mogła być zatem przedmiotem badania w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy opierał się wyłącznie na obowiązujących przepisach prawa, w szczególności brzmieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., a także na ustaleniach samej uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Poza kompetencjami i zainteresowaniem Sądu leżało natomiast określanie wpływu innych, niezależnych do pozwanego czynników na wartość majątku powodów, a także ocena i zakres normowania uchwały Sejmiku Województwa (...). Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że żądanie powodów jest zasadne i zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powódki E. B. kwotę 36.344 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r. wyznaczając pozwanemu termin do podjęcia negocjacji do dnia 3 kwietnia 2013 r. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują od dnia 30 kwietnia 2013 r. Rozstrzygnięcie o kosztach znajduje podstawę prawną w treści art. 98 § 1 k.p.c. Strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej, na jej żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw bądź celowej obrony. W niniejszej sprawie powództwo zostało uznane w całości zatem Sąd obciążył kosztami postępowania pozwanego. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Następnie Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powódki Z. J. kwotę 12.561,19 zł (9/16 z kwoty 22.331 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz na rzecz powódki B. B. kwotę 9.769,81 zł (7/16 z kwoty 22.331 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie tj. zakresie obejmującym kwotę 7.669 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty sąd powództwo oddalił. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Powódki wezwały pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 29 sierpnia 2013 r., doręczonym w dniu 3 września 2013 r. wyznaczając pozwanemu termin do podjęcia negocjacji do dnia 3 kwietnia 2013 r. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują od dnia 16 września 2013 r. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy strony i obciążając nimi powódkę Z. J. w 14 %, powódkę B. B. w 11 % (czyli łącznie powódki w 25%), a pozwanego w 75%. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Dalej Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powoda M. D. kwotę 24.105 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie tj. zakresie obejmującym kwotę 5.895 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty Sąd powództwo oddalił. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym w dniu 27 marca 2013 r. wyznaczając pozwanemu termin do podjęcia negocjacji do dnia 3 kwietnia 2013 r. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują

od dnia 30 kwietnia 2013 r. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy strony i obciążając nimi powoda w 20% i pozwanego w 80%. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Następnie Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz J. S. i M. S. solidarnie kwotę 32.364 zł (25.450 zł + 6.914 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, a w w pozostałym zakresie tj. zakresie obejmującym kwotę 7.636 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 32.364 zł od dnia 9 sierpnia do 15 sierpnia 2013 r. Sąd powództwo oddalił. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 15 lipca 2013 r., doręczonym w dniu 8 sierpnia 2013 r. wyznaczając pozwanemu termin do podjęcia negocjacji do dnia 15 sierpnia 2013 r. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonych na rzecz powodów odszkodowania przysługują od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy strony i obciążając nimi powodów solidarnie w 20% i pozwanego w 80%. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2016 r. pozwany zaskarżył wyrok w części tj. co do:

a) pkt 1.1. w którym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów J. S. i M. S. solidarnie kwotę 32.364 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty

25.450 zł od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 6.914 zł od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty.

b) pkt III. 1. a) w którym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki Z. J. kwotę 12.561,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty.

c) pkt III. 1. b). w którym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki B. B. kwotę 9.769,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 r. do dnia zapłaty.

d) pkt I. 3 i pkt III. 3 tj. co do rozstrzygnięcia o kosztach.

Pozwany zarzucił orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., - P.O.Ś. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska (...) w P. [zwanej dalej: Uchwałą], 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 (...), 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 przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 P.O.Ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. 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 przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 P.O.Ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z

objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną (...), w sytuacji gdy w Uchwale nie przewidziano ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych położonych w strefie zewnętrznej (...),

4) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 P.O.Ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. wzw. z § 8 Uchwały i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (dalej: (...)) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów J. i M. S. położonej w P. przy ul. (...) związany jest z objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną (...), w sytuacji gdy w niniejszej sprawie nieruchomość 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 przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego R. D., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrznej sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie załącznika nr 3 do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...) (w każdym obrębie), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 5 opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m² nieruchomości położonych poza strefą i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...),

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

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

6) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej - na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

7) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. (...), 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 Okręgowy oparł zaskarżony wyrok,

8) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dacie wskazanej w wezwaniu do zapłaty także 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) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do (...) o ocenę prawidłowości

sporządzenia opinii biegłego R. D. w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

10) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

11) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 153 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 uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości,

12) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych i uznanie, iż dokumenty pod tytułem „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...)” stanowią opinie sporządzone przez biegłego sądowego R. D., w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w (...) oraz rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od dnia 15 lipca 2014 r. (data zlecenia biegłego pierwszej opinii w sprawach (...)) do dnia wniesienia niniejszej apelacji oraz zeznania biegłego, świadczą o tym, iż biegły nie sporządzał opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu swoimi pracownikami, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali formalnie dopuszczeni jako biegli ad hoc do niniejszej sprawy,

13) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 w zw. z art. 282 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego i niedopuszczalne oparcie na nim ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia wartości nieruchomości powodów oraz wpływu (...) na spadek tej wartości, z tej przyczyny, że opinia nie została sporządzona wyłącznie przez wyznaczonego przez Sąd biegłego R. D., zaś biegły nie był uprawniony do powierzenia opracowania opinii innej osobie, a w czasie jej sporządzania współautor tej opinii nie był ani stałym biegłym sądowym, ani nie został formalnie dopuszczony do pełnienia roli biegłego ad hoc w niniejszym procesie;

14) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie, lub pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z:

a) opinii dr K. S. z 29 września 2014 r. oraz opinii dr K. S. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) (...)”,

b) fragmentu opinii biegłego K. R. oraz opinii dr B. H.

c) „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. (...)dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego R. D. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

Mając na uwadze powyższe, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje;

- ewentualnie o: zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 12 lutego 2016 r. o oddaleniu wniosków dowodowych o skierowanie opinii biegłego R. D. do (...) celem oceny prawidłowości ich sporządzenia poprzez dopuszczenie tych wniosków dowodowych,

- zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 12 lutego 2016 r. o oddaleniu wniosków dowodowych o sporządzenie opinii przez innego biegłego rzeczoznawcę majątkowego poprzez dopuszczenie tych wniosków dowodowych,

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,

- pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego,

- przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów:

a) zlecenia Sądu Okręgowego w Poznaniu XII Wydział Cywilny z dnia 15 lipca 2014 r. sygn. akt (...)

b) zestawienia spraw sądowych o zapłatę przeciwko pozwanemu wraz z liczbą godzin w trakcie których biegły R. D. według swojego oświadczenia sporządził opinie,

c) protokół przesłuchania R. D. w charakterze świadka na okoliczności wskazane w apelacji, w szczególności na okoliczność niesamodzielnego sporządzenia opinii przez biegłego.

Skarżący dodał, że dokument - protokół przesłuchania R. D. w charakterze świadka powstał dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji, stąd strona pozwana nie mogła powołać tego dowodu w toku postępowania przed Sądem I instancji. Wraz z powstaniem tego dokumentu i sformułowaniem na jego podstawie zarzutu apelacyjnego zaistniała potrzeba powołania kolejnych dowodów - ze zlecenia Sądu Okręgowego w Poznaniu (...) z dnia 15 lipca 2014 r. oraz z zestawienia spraw sądowych o zapłatę przeciwko pozwanemu wraz z zestawieniem liczby godzin, które biegły zadeklarował jako przeznaczone na sporządzenie opinii.

W piśmie z dnia 28 czerwca 2016 r. pozwany wniósł apelację w zakresie punktów II.1, II.3, IV.1 oraz IV.2 wyroku. Skarżący zarzucił orzeczeniu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej jako p.o.ś.) przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że:

1) w wyniku ustanowienia Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku nr (...) (dalej jako Uchwała) obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów ad 1 i ad 2, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

2) spadek wartości nieruchomości powodów ad. 1 i ad 2 pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomości powodów ad 1 i ad 2 występowało już wcześniej, a Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

II. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) (...) doszło do zawężenia granic własności powodów ad 1 i ad 2 i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania;

III. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez uznanie za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłego dotyczących spadku wartości nieruchomości powodów ad 1 i ad 2, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych ani nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, przez co nie można uznać, iż ww. opinia biegłego miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie;

IV. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez:

- 1) przyjęcie, że na nieruchomościach powodów ad 1 i ad 2 dochodzi do przekroczeń norm hałasu, podczas gdy powodowie nie udowodnili tej okoliczności, a materiał dowodowy przedłożony przez pozwanego temu przeczy;
- 2) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...);
- 3) uznanie przez Sąd opinii wydanych przez biegłego sądowego R. D. za jasne, rzeczowe oraz przejrzyste i uczynienie ich podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinie te nie uwzględniały istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, takich jak fakt położenia niektórych nieruchomości będących przedmiotem analizy biegłego w dwóch strefach - (...) dla (...) i (...) dla lotniska wojskowego (...) -(...), a także całkowicie pomijały przy ustalaniu współczynnika spadku wartości nieruchomości fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem (...) jako czynnika cenotwórczego dla nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie, co czyniło wspomniane opinie nieprzydatnymi dla rozstrzygnięcia sprawy.

W konsekwencji powyższych zarzutów skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt. II. 1 oraz pkt. IV. 1 poprzez oddalenie powództwa;
- zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktów II.3 oraz IV.2, dotyczących kosztów postępowania, poprzez zasądzenie kosztów postępowania za pierwszą instancję na rzecz pozwanego;
- ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w zaskarżonej części;
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powodowie M. D. oraz E. B., w odpowiedzi na apelację pozwanego z dnia 28 czerwca 2016 r. wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 3-krotności stawki minimalnej.

Powód M. D. zmarł w dniu 21 grudnia 2016 r. Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wezwał do udziału w sprawie spadkobierców zmarłego powoda A. D. (1) i małoletnią A. D. (2).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje strony pozwanej okazały się niezasadne.

Na wstępie wskazać należy, że zarzuty apelacji obu pełnomocników strony pozwanej są w znacznej części zbliżone, dlatego Sąd Okręgowy odniósł się do tych zarzutów łącznie.

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy był materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym – w toku postępowania apelacyjnego (w apelacji) pozwany zgłosił wprawdzie wnioski dowodowe (związane z żądaniem zmiany postanowień dowodowych Sądu Rejonowego) tym niemniej zostały one oddalone przez Sąd Okręgowy jako bezzasadne. Ich bezzasadność wiąże się przede wszystkim z oceną pracy biegłego R. D., którą apelujący kwestionował, a Sąd Okręgowy uznał za prawidłową. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku za prawidłowe, przyjmując je za własne na podstawie art. 382 k.p.c., dzieląc także rozważania prawne przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących prawa materialnego (ponieważ wpływają one na zakres istotnych ustaleń faktycznych) wskazać należy, że ostatecznie ukształtowała się jednolita linia orzecnicza 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 zwanej dalej p.o.ś 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 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. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest zatem w konsekwencji 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 w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2013 r. II CSK 578/12 i z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11 i stanowisko to podzielane jest przez Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy. Mając na uwadze treść art. 129 p.o.ś. oraz treść zarzutów pozwanego, należy podnieść, że stanowisko to 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.

Art. 129 ust. 1 p.o.ś. 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 p.o.ś., 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 nieruchomości wszystkich powodów znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla(...) (...)w strefie zewnętrznej. Stwierdzić należy, że samo usytuowanie nieruchomości powodów w obszarze ograniczonego 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, w którym powodowie również upatrywali źródła szkody, a więc konieczności znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym w razie braku uchwały z 30 stycznia 2012 r., właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół (...)wprowadzony został dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska (art. 135 ustawy) i naruszenia tego standardu czy nawet ich potencjalną możliwość usankcjonował. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy, jest więc w tym wypadku obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że powodowie będą musieli znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje. Stwierdzić należy więc, że istnieje adekwatny związek przyczynowy między wprowadzeniem (...) a szkodą powstałą w mieniu powodów, która przejawia się w utracie wartości, należącej do nich nieruchomości.

Przy czym jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, że odsetki od zasądzonej wierzytelności liczone winny być od dnia wezwania do zapłaty. Zgodnie bowiem z treścią art. 481 § 1 k.c., wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia

w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Dłużnik zaś popada w opóźnienie wówczas, gdy nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie, co wynika z art. 476 k.c. Jeżeli termin nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Wynikające z ustawy zobowiązanie do zapłaty odszkodowania nie wynika z właściwości zobowiązania, ani nie został przez strony oznaczony. Dlatego pozwany winien spełnić świadczenie niezwłocznie po jego wezwaniu. Dlatego chybiony jest zarzut pozwanego naruszenia art. 481 § 2 k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji należy wskazać, że Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. uznając opinię biegłego sądowego R. D. za prawidłową i wiarygodną. Zadaniem biegłego było ustalenie, czy wartości stanowiących własność powodów nieruchomości uległy obniżeniu po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Biegły wydał opinię na tę okoliczność stosując metodę regresji wielorakiej. Metoda ta znalazła akceptację zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i w orzecznictwie sądów powszechnych. Jest ona stosowana w sprawach o tożsamym przedmiocie co w niniejszej sprawie. Apelującemu nie udało się skutecznie podważyć prawidłowości sporządzenia rzeczony opinii, w tym przyjętej przez biegłego metodologii. Należy stwierdzić, że biegły sądowy R. D. w toku postępowania przed Sądem I instancji w znacznej części odniósł się do zarzutów pełnomocników pozwanego i przytoczył argumentację wskazującą na ich bezzasadność. Wyjaśnił wątpliwości, na które wskazywała strona pozwana. Argumentacja ta była spójna, rzeczowa i przekonująca.

Zastosowany sposób ustalenia okoliczności istotnych z uwagi na żądanie pozwu jest trafny i odpowiada przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015. 1774 j.t.) oraz przepisom wykonawczym do niniejszej ustawy dotyczącym zasad wyceny nieruchomości, a nadto jest zgodny z zasadami i trybem sporządzania operatu szacunkowego. Twierdzenia przeciwne podnoszone w tym zakresie należy uznać za gołosłowne. Ponadto należy stwierdzić, że okoliczność zastosowania przez biegłego odmiennej metody, niż proponowana przez pozwanego, bez wykazania jej wadliwości i w konsekwencji nieudolna próba podważenia wniosków opinii nie pozwala na zdyskwalifikowanie rzeczony opinii. Po wnikliwej analizie zastosowanej przez biegłego metody, również w kontekście standardów zawodowych, które biegli stosują w tego rodzaju sprawach, Sąd Okręgowy uznał, że skoro strony nie podważyły samych podstaw tego modelu, to należy uznać, że sam model został zastosowany przez biegłego prawidłowo.

Biegły wydając opinie, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia dokonał wyceny nieruchomości powodów stosując podejście porównawcze oraz metodologię wymagającą badania rynku równoległego. Na podstawie zastosowanego porównania z równania regresji wielorakiej stosowanej zgodnie z metodologią (...) wyliczono współczynnik spadku wartości nieruchomości powodów. W celu zbudowania równania regresji wielorakiej biegły dokonał analizy za pomocą transakcji jakie miały miejsce na badanym terenie (P., J., Ł. i (...)) znajdujące się na obszarze oddziaływania L. Ł.. Zbiór ten został wskazany każdorazowo w załączniku do opinii, co biegły potwierdził na rozprawie w dniu 12 marca 2016 r. Biegły wskazał, że celem określenia procentowej zmiany rynkowej wartości nieruchomości powodów niezbędnym było zdefiniowanie obszaru oddziaływania lotniska, a następnie pozyskanie z tego obszaru danych porównawczych. Transakcje porównawcze zdefiniowano w przestrzeni, zweryfikowano oraz przeprowadzono ich oględziny. Tak przygotowany materiał pozwolił na wyodrębnienie 5 cech różnicujących (położenie i otoczenie, stan budynku, powierzchnia budynku, powierzchnia działki oraz położenie na (...)). Cechy te zostały opisane, ocenione i nadano im odpowiednie wagi. W oparciu o zaktualizowane ceny transakcyjne i przeprowadzoną ocenę nieruchomości pod względem cech różnicujących określono równanie opisujące zbiór cen transakcyjnych w funkcji ocen atrybutów rynkowych. W ten sposób utworzono równanie regresji wielorakiej, które określa zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi powyżej atrybutami rynkowymi.

Z przyczyn wyżej wskazanych, proste uśrednienie cen wskazanych w załącznikach do opinii, bez uwzględnienia wagi poszczególnych cech, nie mogło doprowadzić do skutecznego podważenia opinii biegłego. Nietrafny zatem jest zarzut, że opinie wydane przez biegłego są nielogiczne i zawierają wewnętrzne sprzeczności. W opiniach wyraźnie wskazano, że cena w strefie wewnętrznej jest najniższa, a cena poza (...) najwyższa. Obliczenia te nie zostały przeprowadzone w oparciu o proste uśrednienie cen z załącznika, lecz przy zastosowaniu regresji wielorakiej, przy

uwzględnieniu 5 atrybutów rynkowych, różnicujących nieruchomości porównawcze, którym nadano różną wagę. Wyliczenia te dokonano przy użyciu oprogramowania komputerowego, zatem nie można czynić biegłemu zarzutu, braku szczegółowego opisu wyliczeń, skoro nie zostały one przeprowadzone w tradycyjny sposób. Skarżący nie przytoczył przy tym argumentacji która by wskazywała na niedopuszczalność skorzystania z takiego oprogramowania.

Chybiony także okazał się zarzut braku uwzględnienia trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), bowiem jak wskazywał biegły, to nie hałas przyczynił się do spadku wartości nieruchomości, a wprowadzenie (...), w następstwie występowania hałasu. (...) powodów przed wprowadzeniem strefy była poddane czynnikowi niekorzystnego sąsiedztwa, jednakże nieruchomości porównywane także były poddane takiemu samemu oddziaływaniu lotniska, element ten nie stanowił więc czynnika różnicującego. Ponadto nie istotne jest nasilenie hałasu, skoro o wartości nieruchomości przesądzają preferencje nabywców, wywołane świadomością wprowadzenia (...).

Nietrafny także okazał się zarzut braku wszechstronnego rozważenia materiału i w konsekwencji pominięcia, iż opinie biegłego stoją w sprzeczności z treścią decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. (...). Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, zatem nie mogły podważać wniosków biegłego.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów wskazać należy, że Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący odniósł się do opinii wykonanej na zlecenie pozwanego, wyjaśniając z jakich względów nie mogły one doprowadzić do podważenia opinii biegłego wydanej w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podziela pogląd i ocenę dokonaną przez Sąd I instancji w tym zakresie. Dlatego chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., 227 k.p.c. i art. 244 k.p.c.

To samo dotyczy zarzutu pominięcia wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z kolejnych opinii biegłego. W świetle art. 286 k.p.c. Sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych w razie potrzeby. W niniejszej sprawie potrzeba taka nie zachodziła, wobec czego wniosek pozwanego nie mógł zostać uwzględniony. Fakt niezadowolenia strony z wniosków końcowych opinii nie świadczy o potrzebie przeprowadzenia dodatkowej opinii, lecz musi wynikać z umotywowanej i uzasadnionej krytyki opinii. Strona zgłaszająca wniosek o przeprowadzenie dodatkowej opinii winna wykazać błędy, sprzeczności i inne wady dyskwalifikujące opinię pierwotną, czemu strona pozwana nie sprostała.

Niezasadny jest też zarzut, że Sąd I instancji przerzucił na biegłego obowiązek dokonania ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa. Sąd Rejonowy powziął potrzebę skorzystania z wiadomości specjalnych i powołał dowód z opinii biegłego, określając zakres każdej z opinii. Następnie dokonał należytej oceny dowodu i skorzystał z opinii w zakresie w jakim dotyczyły one wiadomości specjalnych, zasadnie czyniąc je podstawą rozstrzygnięcia.

Należy bowiem stwierdzić, że w każdej z czterech rozpoznawanych spraw, to właśnie opinia dostarczyła, po przeprowadzeniu badań rynku nieruchomości, informacji czy i w jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia (...). Dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest w realiach rynkowych. Opinie biegłego poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Osoba sporządzająca opinie dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu Okręgowego.

Biegły sądowy szczegółowo w swoich zeznaniach odniósł się do zastosowanej metody badawczej, wyjaśnił skonstruowanie równania na jednostkową cenę teoretyczną z uwzględnieniem modelu regresji wielorakiej. Próby podważania opinii biegłego sądowego (co do ustalenia spadku wartości nieruchomości na ul. (...) oraz przy ul. (...)) poprzez ustalenie średnich cen w strefie zewnętrznej, strefie wewnętrznej i poza obszarem ograniczonego użytkowania i wyprowadzenie z tego wniosku, iż uśrednione ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej okazały się cenami najwyższymi, stanowi uproszczenie i pomija całą metodologię na podstawie której została wydana opinia należycie umotywowana przez biegłego. Pozwany sam zresztą przyznaje, iż jest świadomy, iż analiza wykonywana

metodą regresji wielorakiej daje zupełnie odmienne rezultaty niż zwykle uśrednianie cen. Zauważyć należy, iż właśnie uśrednianie cen z pominięciem charakteru zmian cen nieruchomości związanych z ustanowieniem ograniczonego obszaru użytkowania prowadziłoby do wadliwych, a co najmniej ogólnikowych ustaleń. Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania obliczeń biegłego, który wyjaśnił, iż zajmują one kilkaset stron i są wyrażone formułami programu E.. Zarzut pozwanego miał charakter ogólnikowy, nie wskazywał co kwestionuje w obliczeniach dokonanych przy pomocy programu komputerowego.

Uznać przy tym trzeba, że biegły R. D. konsekwentnie i spójnie zaprezentował sposób ustalenia rozmiarów szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości powodów.

Wbrew stanowisku skarżącego także nie zostały spełnione warunki zwrócenia się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skorzystanie z możliwości weryfikacji opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii w oparciu o tę samą metodologię wyceny nieruchomości. W pierwszej kolejności Sąd orzekający jest uprawniony i zobowiązany na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. do samodzielnej oceny opinii biegłych, jak i innych dowodów. Nie może on się wyręczać oceną innych podmiotów, nie zaangażowanych w wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Poza tym zauważyć należy, że wskazywany w uzasadnieniu apelacji art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści (tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie) znalazły się elementy takiego operatu. Nie ma zatem w ocenie Sądu Okręgowego i tak podstaw do zastosowania cyt. art. 157 ust. 3 w przypadku gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu.

Nie sposób uznać za skuteczny zarzutu pominięcia dowodów z pisma dr. K. S. z dnia 29 września 2014 r. oraz pisma dr K. S. pt. „(...) (...) (...)fragmentu opinii biegłego K R., biegłego J. W. oraz opracowania dr B. H., opinii prywatnej (...) na okoliczność ustalenia spadku wartości nieruchomości w (...) przez pozwanego, opinii dotyczącej „zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania (...)oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. (...)dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K., bowiem Sąd Rejonowy przekonująco opisał powody dla których uznał, że dowody te nie są przydatne dla poczynienia ustaleń w sprawie. Są to opinie prywatne, które nie miały waloru opinii biegłego i mogą co najwyżej być traktowane jako dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c. Osoby tworzące przywołane dokumenty nie występują jako specjaliści w niniejszej sprawie, wobec czego dokumenty przez nich sporządzone nie mogą skutecznie podważyć opinii biegłego R. D., stanowiącej podstawę rozstrzygnięcia, ani jej zastąpić, tym bardziej, że wobec przesłuchania biegłego zarzuty zawarte w opiniach prywatnych okazały się bezzasadne.

Pozwany próbował nadto podważyć opinię biegłego R. D. wskazując, iż liczba godzin oraz ilość opinii wydanych przez biegłego wskazują, iż biegły nie sporządzał opinii samodzielnie, ale zlecał ich wykonanie pracownikom, do czego nie był uprawniony. Twierdzenia strony pozwanej o powierzaniu wykonania opinii innym osobom nie znalazły potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Przede wszystkim zauważyć należy, iż z uwagi na przedmiot sprawy biegły sądowy niewątpliwie korzystał ze zgromadzonych uprzednio materiałów i wyników badań, opinie wydane w podobnych sprawach zawierają pewne powtarzalne elementy. Apelujący pominął również fakt, iż biegły zastosował praktykę rozliczania pomiędzy różne sprawy ilości godzin poświęconych na czynności badawcze, które następnie zostały wykorzystane przy sporządzaniu wielu podobnych opinii. Biegły sądowy dokonał szeregu prac badawczych jak zbudowanie porównawczej bazy danych, ich weryfikacji, opis analityczny, wprowadzenie do programu kalkulacyjnego, wykonania obliczeń wstępnych, weryfikacja wyniku i wykonanie obliczeń końcowych, zgromadzenia, przetłumaczenia i dostosowania do polskiego systemu prawnego rozwiązań zagranicznych z uwagi na brak w Polsce odpowiedniej metodologii, praca ta zajęła według oświadczenia biegłego około 6 miesięcy i była to praca przygotowawcza biegłego jeszcze przed zleceniem opinii i następnie została rozliczona w szeregu sprawach. Pozwany pominął również okoliczność, iż na skutek szeregu zażaleń pozwanego skorygowaniu podległo wynagrodzenie biegłego. Okoliczność zaś korzystania przez biegłego sądowego z pomocy innych osób np. przy badaniu przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, badania zapisu ksiąg wieczystych to jest

przy czynnościach, które biegły może zlecić innym osobom, za które ponosi pełną odpowiedzialność, nie oznacza, że innym osobom poza biegłym powierzono wydanie opinii. Analogicznie osoba uprawniona może zająć się edycją opinii, czynnościami biurowymi. Czynności te mają charakter pomocniczy. Osoby, które te prace świadczą nie są autorami opinii. Tym samym zarzut pozwanego co do wydania opinii przez inne osoby poza biegłym sądowym okazał się niezasadny.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, nie zachodzą wskazywane w apelacji naruszenia prawa procesowego i materialnego, a zaskarżony wyrok jest prawidłowy. Akceptując zatem ustalenia faktyczne i rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego koszty zastępstwa procesowego na rzecz: powodów J. S. i M. S. w kwocie 2.400 zł, na rzecz powodów A. D. (1) i A. D. (2) w kwocie 2.400 zł, na rzecz powódek Z. J. i B. B. kwotę 2.400 zł oraz na rzecz powódki E. B. kwotę 2.400 zł. Koszty zastępstwa procesowego zostały ustalone na podstawie § 10 ust.1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych

Anna Paszyńska – Michałowska Brygida Łagodzińska Ewa Markowicz