

Sygn. akt XV Ca 1068/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w (...) Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Adamczuk

Sędziowie: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

SSO Maria Antecka

Protokolant: protokolant sądowy Magdalena Piechowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2018 r. w (...)

sprawy z powództwa H. L., U. L. i T. L.

przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą w (...)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w (...)

z dnia 31 marca 2017 r.

sygn. akt IX C 1382/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Brygida Łagodzińska Andrzej Adamczuk Maria Antecka

UZASADNIENIE

Powodowie H. L., U. L. i T. L. wystąpili w pozwie złożonym w dniu 29 kwietnia 2016 r. o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w (...) na swoją rzecz kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym 10.000 zł odrębnie na rzecz T. L. i 10.000 zł odrębnie na rzecz H. i U. L., tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Jednocześnie powodowie domagali się zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 czerwca 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

Pismem z dnia 20 marca 2017 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo żądając zasądzenia od pozwanego łącznej kwoty 71.191 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016

r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w tym odrębnie kwoty 35.595,50 zł na rzecz powodów H. i U. L. i odrębnie kwoty 35.595,05 zł na rzecz powoda T. L..

Postanowieniem z dnia 31 marca 2017 roku Sąd Rejonowy (...) w (...) w punkcie 1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów H. L. i U. L. kwotę 35.595,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 roku do dnia 31.12.2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w punkcie 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda T. L. kwotę 35.595,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 roku do dnia 31.12.2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, w punkcie 3. w pozostałym zakresie powództwo oddalił, w punkcie 4. kosztami procesu, w tym wydatkami postępowania poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa, oraz nieuiszczoną opłatą od rozszerzonego żądania pozwu, obciążył w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie oraz rozliczenie przedmiotowych kosztów referendarzowi sądowemu po prawomocnym ustaleniu wysokości tychże kosztów.

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

Powodom U. L. i H. L. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkiem gospodarczym, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., o powierzchni 742 m². Dla tego prawa Sąd Rejonowy (...) w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powodowi T. L. przysługuje pozostały udział 1/2 części w prawie własności wyżej wskazanej nieruchomości. Pierwszy budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie nieruchomości jest jednorodzinny, wolnostojący, z jedną kondygnacją nadziemną z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej w 1998 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 94,90 m². Budynek wykonany jest w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych, jego stan techniczny jest dobry. Drugi budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie nieruchomości jest wolnostojący, z jedną kondygnacją nadziemną, podpiwniczony. Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej w latach 90-tych. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 45,98 m². Budynek wykonany jest w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych, jego stan techniczny jest dobry. Budynek gospodarczy znajdujący się na terenie nieruchomości jest wolnostojący, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy 80,00 m² – stan techniczny budynku jest dobry. Przedmiotowa nieruchomość na dzień 28 lutego 2012r. objęta był studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T. uchwalonym 21 czerwca 2011 r. uchwałą nr (...) Rady Gminy T., obszar na terenie którego znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest symbolem (...) – tereny zabudowy mieszkalnej o dużej intensywności. Stan nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. był tożsamy ze stanem na dzień 28 grudnia 2016 r. Pozwany (...) sp. z o.o. w (...) 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 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 (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993r. 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 (...), Miasto (...) 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 Unii Europejskiej, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w (...) 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. Aktualnie Lotnisko cywilne (...) - (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...). Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto (...), 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 (...). Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w (...), którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...). Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska. W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

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

Natomiast w strefie wewnętrznej:

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w (...). Wartość prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. (...) - (...) w (...) (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.). Utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28 lutego 2012 r. a poziomu cen z 5 grudnia 2016 r. przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy wewnętrznej wyniosła 71.191 zł. Pismem z dnia 17 lutego 2014 r., doręczonym w dniu 21 lutego 2014 r.

pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 250.000 zł w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania, w tym 150.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości. Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. pełnomocnik powodów skierował do Sądu Rejonowego (...) w (...) wniosek o zawiązanie pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 250.000 zł tytułem odszkodowania, w tym 150.000 zł w związku z spadkiem wartości nieruchomości powodów. Ostatecznie nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Sąd Rejonowy dał wiarę dokumentom dołączonym do akt sprawy stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zasadniczy dla oceny sprawy spór koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), odnieśli jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości prawa do 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. Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., 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., (...)). 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 opinii przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował. Biegły sporządzając opinię uwzględnił zarówno wyniki badań dotyczących wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) – (...) na wartości nieruchomości mieszkaniowych, jak i posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z przypadków, biegły powoływał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o oou lotniska wojskowego (...) – (...) i ich opinie w wpływie oou na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu (...): - 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. 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 (...) – (...)”, zaprezentowane przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S.. Uzupełniające opinie biegłego – pisemna i ustna - miały decydujące 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. 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 decybelu 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 położonych na i poza oou tj. na terenie (...), G., Ł., J. i P.. Do tej analizy biegły wziął pod uwagę ceny transakcyjne po 28.02.2012 r. i ustalił, że na lokalnym rynku sprzedaży budynków jednorodzinnych występował spadek cen w wysokości minus 0,4% miesięcznie. Biegły do podstawowych czynników wpływających na wartość transakcji zaliczył: położenie i otoczenie, stan budynku, powierzchnię budynku, powierzchnię działki oraz położenie na o.o.u. Dla ustalenia wpływu utworzenia oou na uzyskane ceny transakcyjne biegły przeprowadził ocenę nieruchomości w aspekcie czynników – atrybutów rynkowych. W oparciu o tą ocenę nieruchomości w kontekście 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 położonej w strefie oou przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. otrzymując wzór wyjściowy do dalszych badań, dla których istotne było oszacowanie wartości samej nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. a cen z dnia sporządzenia opinii. Wartość rynkowa nieruchomości powodów została przez biegłego R. D. (1) oszacowana na kwotę 527.343,33 zł, przy uwzględnieniu wyodrębnionych przez biegłego cech różnicujących nieruchomości – lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia budynku, powierzchni budynku, powierzchni działki i kwestii podpiwniczenia. Tak otrzymaną wartość biegły podstawił do określonego wcześniej wzoru zmiany wartości nieruchomości i w ten sposób otrzymał wynik końcowy w kwocie 71.191 zł. W ramach opinii uzupełniających – pisemnej i ustnej - biegły odnosząc się do zarzutów pozwanego zgłoszonych do opinii wskazał przede wszystkim, że przy jej opracowywaniu uwzględniał metody statystyczne (metodę regresji wielorakiej). Wysokość współczynnika utraty wartości nieruchomości została oszacowana przy uwzględnieniu transakcji dostępnych z badanego obszaru. Biegły wyjaśnił, że przy opiniowaniu zmierzał do zebrania kompletnego zestawu danych stanowiących materiał wyjściowy do dalszy prac, który w dalszej kolejności pozwolił oszacować współczynnik utraty wartości rynkowej nieruchomości. Biegły skrupulatnie wyjaśnił zasadę wyboru cech porównawczych dla opiniowanej nieruchomości i sposób obliczenia współczynnika zmiany wartości nieruchomości przy uwzględnieniu położenia w ramach lub poza strefą oou. Podkreślono przy tym, że opinia obejmowała dwie odrębne części – jedną dotyczącą określenia wartości rynkowej nieruchomości powodów i drugą traktującą o zmianie wartości tej nieruchomości. Dla każdej części odrębnie ustalony został zestaw cech różnicujących. Odnosząc się do zarzutów dotyczących pominięcia istnienia lotniska przed datą wprowadzenia oou biegły wskazał, że fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska nie stanowił dla badanej grupy transakcji cechy różnicującej, a to z tej przyczyny, że wszystkie nieruchomości objęte próbą porównawczą obarczone były niekorzystnym położeniem. Biegły podkreślił także, że obniżenie wartości nieruchomości wynika z reakcji rynku na sam fakt wprowadzenia (...) nieistotna jest w tym zakresie specyfika funkcjonowania lotniska. Nie sposób jest postawić biegłemu zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania mogły wypaczyć wynik wyceny. Sąd Rejonowy podkreślił fakt, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania zostały objęte wizją lokalną i są mu znane, co pozwala – w ocenie Sądu I instancji – 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. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę także na to, że pomimo podjętych wysiłków strona pozwana nie wskazała żadnych rzeczowych, metodologicznie potwierdzonych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych analiz, które dyskredytowałyby przyjętą metodę badawczą. Norma prawna kodowana w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje wyłączone uprawnienie do opiniowania poprawności sporządzanych operatów szacunkowych organizacjom zawodowym. Zatem – dokumenty prywatne w postaci fragmentów opinii sporządzonych w innych postępowaniach w tym zakresie dodatkowo obarczone były błędami formalnymi. Sąd Rejonowy 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 i zdaniem Sądu I instancji 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 opinii biegłej dr B. H.. Sąd podkreślił, iż wyżej wskazane opinie zostały sporządzone w postępowaniach o odmiennych stanach faktycznych, przy czym strona pozwana przedłożyła jedynie wybrane fragmenty opinii, na podstawie których nie było możliwe jednoznaczne określenie jak bardzo zbliżone do siebie były istotne okoliczności tych spraw. 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. – dla Sądu nie ulega jakimkolwiek wątpliwościom, że pozwany jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ukierunkowaną na zysk 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 Rejonowy 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 I instancji wskazał jednocześnie, że problematyka szkód związanych z ubytkiem wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia o.o.u. w przestrzeni wymiaru sprawiedliwości pojawiła się w grudniu 2007 r., 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 Rejonowy, jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dotyczących tego samego zagadnienia prawnego. W świetle powyższych okoliczności Sąd I instancji uznał, iż wyniki uzyskane przez biegłą dr H. w sprawach dotyczących spadku wartości nieruchomości nie mogły mieć bezpośredniego przełożenia na ustalenia poczynione przez biegłego R. D. (1) w niniejszej sprawie. Sytuacja wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby strona pozwana skierowała do tej samej biegłej lub innych rzeczoznawców majątkowych zlecenie o wydanie opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem podjętym przez Sąd. Wówczas Sąd Rejonowy 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 samo przytoczenie stanowisk biegłej sądowej (i to podjętych na kanwie innych stanów faktycznych) nie pozwalało 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 kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd Rejonowy uznał opinie biegłego R. D. (1), w tym opinie uzupełniające, za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia ustaleń faktycznych, adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia. Sąd Rejonowy podkreślił, iż biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny, a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez stronę zarzutów. Przedstawione przez biegłego opinie poddawały się pozytywnej weryfikacji co przesądzało o ich 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 oddalił przy tym wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, zważywszy na fakt, iż opinie biegłego R. D. (1) zostały sporządzone w sposób rzetelny i zgodny z standardami obowiązującymi biegłych sądowych, wskazane biegłemu kwestie zostały wyczerpująco wyjaśnione, a przyjęcie objętych metod badawczych należycie umotywowano. Podniesione przez stronę pozwaną argumenty, jak i przedłożone fragmenty opinii biegłej dr H., nie mogły stanowić podstawy do przyjęcia, iż opinie sporządzone w niniejszej sprawie wydane zostały w oparciu o błędną metodykę, niewłaściwe dane oraz wadliwe wykonane obliczenia. W obliczu powyższego Sąd uznał, iż skierowanie sprawy do kolejnego biegłego prowadziłoby jedynie do wydłużenia przebiegu postępowania. Roszczenie okazało się zasadne w przeważającej części. Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., 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 cytowanej 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 należącej do nich nieruchomości. Wartość szkody doznanej z tej przyczyny powodowie wycenili ostatecznie zgodnie z opinią biegłego na kwotę 71.191 zł. Jako podstawę prawną roszczenia strona określiła art. 129 ust. 2 poś. 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 p.o.ś., 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 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 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 ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. także postanowienie SN z 24.02.2010 r., (...) oraz wyrok SN z 25.02.2009 r., (...)). 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 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 wewnętrznej. 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 (...). 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 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o kwotę 71.191 zł. Sąd pierwszej instancji podkreślił, 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 u.g.n.). 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 k.p.c. 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. Opinie biegłego R. D. (1) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania były prawidłowe oraz przekonujące i w tym kontekście potwierdziły wystąpienie 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 (...). 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. 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., (...)). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwie jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. 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. Powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im 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 uzasadnić 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., (...)). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu 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 powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Sąd Rejonowy kierując się dyspozycją art. 322 k.p.c., mając na uwadze wszystkie okoliczności w sprawie i świadomość, że spadek wartości ustalony przez biegłego ma jedynie wartość orientacyjną ostatecznie przyjął wysokość szkody z tego tytułu na poziomie 71.191 zł. W konsekwencji powyższego Sąd I instancji, uwzględniając wskazany przez stronę powodową sposób podziału żądanej kwoty, adekwatny do udziałów w nieruchomości posiadanych przez powodów zasądził od pozwanego na rzecz powodów H. L. i U. L. kwotę 35.595,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Analogicznie zasądzono na rzecz powoda T. L. kwotę 35.595,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., przy czym o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie wskazanego przepisu 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 przedmiotowego artykułu w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją zastrzeżoną w art. 455 k.c., 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 17 lutego 2014 r., doręczonym w dniu 21 lutego 2014 r. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują od dnia 22 lutego 2014 r., gdyż pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia od dnia następującego po dacie doręczenia wezwania. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalonych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, 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 (...) z dnia 28 listopada 2012 r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 28 maja 2013 r., (...)). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem sporządzenia opinii przez biegłego bądź datą wyrokowania. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, obejmującym część roszczenia odsetkowego. W wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania, w tym o wydatkach postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa oraz nieuiszczonej opłacie od rozszerzonego żądania pozwu, obciążając nimi w całości pozwanego. Mając na uwadze fakt, iż powodowie wygrali proces niemal w całości, Sąd I instancji stosownie do art. 100 k.p.c. obciążył pozwanego kosztami postępowania i wydatkami Skarbu Państwa. Sąd Rejonowy orzekł przy tym wyłącznie o zasadach ponoszenia kosztów w trybie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wniósł pozwany (...) sp. z o.o., zaskarżając orzeczenie w zakresie punktu I, II i IV.

Skarżący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 227 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd pierwszej instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu, w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych należy uznać za uzasadnione;
2. 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:

a) przyjęcie, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu, podczas gdy powodowie nie udowodnili tej okoliczności, a materiał dowodowy przedłożony przez pozwanego temu przeczy;

b) pominięcie faktu, że to operacje w porze nocnej determinują oddziaływanie akustyczne pozwanego, albowiem zasięg (...) dostosowany jest do poziomu hałasu w porze nocnej, kiedy obowiązują zaostrzone normy;

c) pominięcie faktu, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po prowadzeniu obszaru (20 operacji lotniczych w porze nocnej w latach 2009 - 2010, a wcześniej nawet do 26 operacji w nocy), podczas gdy obecnie wykonywanych jest 12 równoważnych operacji lotniczych w porze nocnej;

d) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...);

e) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinie te całkowicie pomijają przy ustalaniu współczynnika spadku wartości nieruchomości fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem (...) jako czynnika cenotwórczego dla nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie, co czyni ją nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego poprzez nieprzeprowadzenie oceny dowodów strony pozwanej w toku postępowania dowodowego,

4. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomość powodów występowało już wcześniej,

2. 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 Lotniska (...) - (...) doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;

3. art. 481 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w skutek czego, błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od dnia 22 lutego 2014 roku, tymczasem odsetki powinny zostać naliczone od dnia doręczenia odpisu opinii biegłego na okoliczność wysokości szkody tj. od 16 stycznia 2017 r.

Mając na uwadze podniesione zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I, II i IV poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w zaskarżonej części. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych obejmujących koszty zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Przede wszystkim podkreślić należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w niniejszej sprawie stan faktyczny i dokonał trafnej oceny prawnej. Zdaniem Sądu Okręgowego, skarżący nie zakwestionował skutecznie ani oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy i jego ustaleń faktycznych, ani oceny prawnej, a jego zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego są chybione. Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, zaś na podstawie jego wyników, dokonał trafnych ustaleń faktycznych, które doprowadziły do wysnucia prawidłowych wniosków i wydania słusznego rozstrzygnięcia.

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 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 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. (...) i z dnia 25 maja 2012 r. (...) 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. Szkada 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 wewnętrznej. 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 nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół Lotniska (...) 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.

Sąd Okręgowy zauważa, iż wbrew stanowisku skarżącego bez znaczenia pozostaje tu okoliczność, że hałas związany z działalnością lotniska nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. (...), niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. (...)).

Na aprobatę nie zasługuje również stanowisku skarżącego, iż z protokołu kontroli numer (...) i pisma (...) z 29 sierpnia 2014 roku wynika, że pozwany nie przekracza norm hałasu w przewidzianym obszarze. Okoliczność ta jest bowiem bez znaczenia, gdyż najistotniejsze jest to, że nie mogły być dotrzymane standardy jakości środowiska i dlatego wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania, co dalej miało wpływ na ceny obowiązujące na rynku nieruchomości. Podkreślenia wymaga również, że pomimo wskazania w raporcie oddziaływania na środowisko, że zaplanowano działania organizacyjne i techniczne w taki sposób, by ograniczyć oddziaływanie na środowisko i uciążliwości związane z eksploatacją portu lotniczego, to jednocześnie wskazano, że w zakresie klimatu akustycznego działania te nie będą skuteczne i nadal będą występowały przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku i dlatego zaszła konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie artykułu 135 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku poś.

Przeszkodą do uwzględnienia roszczenia powodów nie mogła być również okoliczność, że przed wprowadzeniem obszaru liczba operacji lotniczych w porze nocnej była wyższa niż obecnie, a zdaniem pozwanego właśnie te operacje determinują zasięg obszaru. Apelujący zdaje się nie dostrzegać, iż nie tylko hałas emitowany w porze nocnej wpływa na postrzeganie nieruchomości położonej w obrębie obszaru. Należy podkreślić, że oceniając zasadność roszczenia wywodzonego z artykułu 129 ustęp 1 i 2 poś, Sąd jest zobowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności nieruchomości położonych w granicach obszaru. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia, co przecież jest niesporne. Przyjęcie przez lotnisko określonej ostatecznej liczby operacji nocnych wynika z dostosowania się do wymogów decyzji środowiskowej, jednak ograniczenie to nie zmierza do odwrócenia ogólnego, negatywnego dla nieruchomości położonych w obszarze, trendu rozwoju portu lotniczego. Badania przytoczone przez biegłego R. D. (1) wskazują, że świadomość istniejącego dyskomfortu oraz zagrożeń zdrowotnych sprawia, że wartość nieruchomości położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniczego znacznie spada. Samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych, niezależnie od modyfikacji schematu lotów - tak samo jak sąsiedztwo lotniska - odstrasza więc nabywców, powodując spadek nieruchomości.

Tym samym, niesłusznie apelujący zarzuca, że brak było związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji należy wskazać, że Sąd Rejonowy nie przekroczył granic ustanowionej w art. 233 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, bowiem wszechstronnie ocenił zebrany materiał dowodowy, zgodnie z regułami prawidłowego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Ocena mocy i wiarygodności dowodów, przedstawiona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu apelacyjnym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, czy jest niepełna. Uchybień takich nie sposób się jednak dopatrzeć w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia. Podniesione zarzuty mogłyby być uwzględnione jedynie wówczas gdyby wykazano, że zebrane dowody w części zostały ocenione w sposób rażąco wadliwy, sprzeczny z zasadami logiki bądź doświadczenia życiowego. Tego apelujący nie dowiódł, a jego twierdzenia, że z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynikają odmienne ustalenia niż te które poczynił Sąd I instancji – o czym była mowa powyżej – są wyrazem jedynie własnej oceny dowodów i własnej wersji stanu faktycznego, korzystnej dla skarżącego, ale oderwanej od dowodów i ustaleń Sądu Rejonowego. Sąd

Okręgowy dokonał własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, wywodząc z niego zakresowo tożsame – co Sąd I instancji, wnioski.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim odnosił się on do oceny opinii biegłego. Apelujący kwestionując dokonaną przez Sąd I instancji ocenę dowodu z opinii biegłego wskazał, że biegły R. D. (1) ustalając spadek wartości nieruchomości nie wziął pod uwagę faktu, że lotnisko istniało przed wprowadzeniem (...). Podniósł, że zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez dr B. H. istotne znaczenie przy wyznaczaniu współczynnika utraty wartości ma fakt istnienia lotniska przed ustanowieniem (...), a tym samym koniecznym jest ustalenie o ile spadła wartość nieruchomości na skutek wprowadzenia (...). W ocenie apelującego, biegły co prawda zbadał, jak na wartość nieruchomości wpływa sąsiedztwo lotniska, niemniej jednak nie odniósł się do tego jak na wartość nieruchomości wpływa wprowadzenie (...). Skarżący wskazał także, iż jego zdaniem opinia biegłego jest wewnętrznie sprzeczna, albowiem z jednej strony biegły upatruje spadek wartości prawa do nieruchomości nie w hałasie tylko w jej położeniu w (...), z drugiej zaś wyraża pogląd przeciwny.

Na wstępie podnieść należy, iż opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz w oparciu o szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. 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 (zobacz: Sąd Apelacyjny w (...)w wyroku z dnia 11 stycznia 2013 r. (...); Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., (...)). Nie chodzi tu przy tym o kwestię wiarygodności, jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił do przekonania Sądu. Jeżeli natomiast strona podniesie zarzuty dotyczące wartości merytorycznej opinii to winna także zawnieść o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy słusznie uznał opinię biegłego sądowego R. D. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą jako pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje, a wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 22 marca 2017 r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż z opinii biegłego R. D. (1) bezsprzecznie wynika, że dokonał on ustalenia spadku wartości nieruchomości w odniesieniu do daty kiedy wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. Biegły w opinii wskazał, iż przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem są przeloty samolotów i działanie naziemne lotniska, skutkiem czego jest spadek wartości nieruchomości. Z dalszej części opinii nie wynika natomiast, aby biegły analizował spadek wartości nieruchomości odnośnie do faktu samego istnienia lotniska. Biegły R. D. (1) konsekwentnie zarówno w opinii ustnej jak i pisemnej podawał, iż decydującym czynnikiem spadku wartości nieruchomości było wprowadzenie (...), nie natomiast sam hałas generowany przez lotnisko. Właśnie okoliczność wprowadzenia (...) wpłynęła na świadomość nabywców nieruchomości w taki sposób, że skutkowałą spadkiem wartości nieruchomości. Sam fakt wprowadzenia (...) ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, powoduje niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, a właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, jak i również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego (...), powoduje utratę wartości nieruchomości, przy czym powszechna stała się informacja, że hałas na tym obszarze jest ponadnormatywny.

Sąd Okręgowy zauważa, iż okoliczność, że wprowadzenie (...) może wpłynąć na wartość nieruchomości została już przesądzona w orzecznictwie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., (...), postanowienie

Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., (...)). Biegły R. D. (1) miał za zadanie zbadać czy do takiego spadku wartości doszło w okolicznościach danej sprawy, a jeśli tak, to o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości. Z opinii bezsprzecznie wynika, że spadek wartości nieruchomości został ustalony w odniesieniu do dnia, w którym wprowadzono (...), a nie w odniesieniu do faktu istnienia lotniska. Biegły wyjaśnił różnicę między współczynnikiem wynikającym z tzw. złej lokalizacji związanej z samym funkcjonowaniem lotniska, a współczynnikiem wynikającym z faktu wprowadzenia (...). Istotą niniejszej sprawy było ustalenie o ile spadła wartość nieruchomości na skutek wystąpienia współczynnika wynikającego z faktu wprowadzenia (...).

Wątpliwości Sądu Okręgowego nie budzi również prawidłowość wyliczeń matematycznych, przeprowadzonych przez biegłego R. D. (2). Przyjęta przez biegłego metoda analizy statystycznej pozwoliła na określenie współczynnika spadku wartości, który następnie posłużył przy ustaleniu spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły R. D. (2) stosując metodę regresji wielorakiej, która bada związki pomiędzy przyjętymi do obliczeń zmiennymi, zbadał atrybut nieruchomości kluczowy w niniejszej sprawie w postaci położenia w ograniczonym obszarze użytkowania w relacji do cen transakcyjnych. Metody statystyczne pozwalają wychwycić trendy czy zjawisko i to w oparciu o większą ilość transakcji i im większa ilość transakcji, tym wynik statystyczny zbliżony rzeczywistości. Jest to metoda bardziej adekwatna niż inne metody w podejściu porównawczym. Prowadzi to do bardziej obiektywnego wyniku obliczeń. Biegły nie badał stricte czy spadła wartość rynkowa nieruchomości powodów, tak jak mógłby to czynić w oparciu o inne metody w podejściu porównawczym, a zbadał przede wszystkim czy w wyniku wprowadzenia strefy, istnieje trend spadkowy w cenach w obrocie nieruchomości w strefie wewnętrznej, który odniósł dopiero do wartości rynkowej nieruchomości powodów. W ten sposób biegły ustalił, że wartość nieruchomości powodów spadła o 71.191 zł.

Pozwany nie podważył w apelacji tych wyliczeń oraz stanowiska i argumentacji biegłego, a skupił się jedynie na wskazywaniu, iż opinia biegłego jest nieprzydatna, albowiem nie odniosła się ona do istnienia lotniska przed wprowadzeniem strefy, jako czynnika cenotwórczego. Rozumowanie to było błędne, ponieważ metody analizy matematycznej pozwalają wychwycić trend cenowy w statystycznym zbadaniu oddziaływania na ceny transakcyjne, konkretnego czynnika cenotwórczego. W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp. Zdyskredytować opinii nie mogło również stanowisko wyrażone przez dr B. H. w powołanym przez pozwanego artykule naukowym. Rozważania zawarte w tym artykule są jedynie poglądem autora, a przede wszystkim nie wynikają z konkretnego, badanego stanu faktycznego lecz stanowią rozważania na poziomie ogólnym spornego zagadnienia.

W konsekwencji bezzasadny okazał się także wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego.

Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może – w razie potrzeby – zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalił się natomiast pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki SN: z dnia 10.01.2002 r. (...), z dnia 14.03.2007r., (...); z dnia 27.07.2010 r., (...), nie publ. i z dnia 20.03.2014 r., (...), nie publ.).

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów i kopii dokumentów przedstawionych przez pozwaną, a w szczególności wyników kontroli przeprowadzonej przez (...). Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Należy bowiem zauważyć, że Sąd Rejonowy przywołał jako podstawę swych ustaleń faktycznych decyzję z dnia 28 lutego 2011 roku (...) w (...), raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. (...), opis historii pozwanej (strona 4 uzasadnienia), wskazując w dalszej części uzasadnienia, że zebrany w sprawie

dokumentom dał wiarę, wbrew twierdzeniu apelacji, dokonał oceny tych dowodów. Odnośnie natomiast oceny pozostałych dokumentów, to jest: wyników kontroli przeprowadzonej przez (...) – protokół kontroli (...) to należy zauważyć, że choć rzeczywiście Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku tego dokumentu nie wymienił i nie poddał ocenie, to jednak skarżący nie wskazał, czy miałyby on wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i jakie skutki wynikałyby ze wskazanego dokumentu dla oceny zasadności roszczenia dochodzonego przez powodów. Nie sposób zaś nie dostrzec okoliczności, że dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powodów, tym samym nie mogły podważać wniosków opinii biegłego, na której oparł się Sąd Rejonowy, wydając zaskarżony wyrok.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Obraza tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź posiada tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2000 roku, V CKN 606/00, Lex nr 53116). Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie zachodzi. Uzasadnienie Sądu I instancji zostało sporządzone w sposób prawidłowy, a odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia, w ocenie Sądu Okręgowego, nie sprawia trudności.

Wbrew stanowisku skarżącego, brak było również podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w części dotyczącej odsetek - wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie 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. Powyższego stanowiska nie podważa okoliczność, że w przypadku sądowego dochodzenia roszczenia, podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest spadek wartości nieruchomości ustalony przy uwzględnieniu cen aktualnych w chwili orzekania, zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Dla oceny zasadności roszczenia o odsetki istotne jest bowiem w takim wypadku czy już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia był on zobowiązany do zapłaty odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości jak ostatecznie przyjęto to w wyroku. Zdaniem Sądu Okręgowego, w rozpoznawanym przypadku w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powodów nie była niższa niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Tym samym zasadnym było zasądzenie odsetek w sprawie od dnia 22 lutego 2014 roku.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Po zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Brygida Łagodzińska Andrzej Adamczuk Maria Anteka