

Sygn. akt XV Ca 143/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Borkowicz-Grygier

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSO Piotr Majchrzak

Protokolant: st. prot. sąd. Barbara Miszczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lipca 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa L. K., K. N. (1) i J. N. (1)

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 29 września 2017 r.

sygn. akt IX C 2830/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Joanna Andrzejak-Kruk Jolanta Borkowicz-Grygier Piotr Majchrzak

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 25.10.2016r. powodowie L. K. oraz K. N. (2) i J. N. (2) wystąpili o zasądzenie od pozwanego (...) Spółka z o.o. w P.: na rzecz L. K. kwoty 6.667,-zł oraz na rzecz K. i J. N. (2) kwoty 13.333,-zł – wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Dochodzone roszczenie obejmowało odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, położonej w P. przy ul. (...), w związku utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) – (...), którego to odszkodowania powodowie domagali się w oparciu o art. 129 § 2 w zw. z art. 136 ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przypisanych.

Pismem z dnia 19.05.2017r. powodowie rozszerzyli powództwo, domagając się zasądzenia kwoty 16.725,-zł na rzecz L. K. i kwoty 33.450,-zł na rzecz K. i J. N. (2) – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1.01.2016r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Wyrokiem z dnia 29.09.2017r., sygn. akt IX.C.2830/16 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w P.:

- 1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki L. K. kwotę 16.725,-zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty;**
- 2. zasądził od pozwanego na rzecz powodów K. N. (1) i J. N. (1) kwotę 33.450,-zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27.02.2014r. do dnia zapłaty;**
- 3. kosztami procesu obciążył w całości pozwanego i wobec tego: a) zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 8.317,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu; b) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.604,44zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodom przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym L. K. przysługuje udział wynoszący 1/3 części, zaś małżonkom K. N. (2) i J. N. (2) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej udział wynoszący 2/3 części. Nieruchomość ma powierzchnię 353 m kw. i zabudowana jest domem jednorodzinny w zabudowie zwartej, o dwóch kondygnacjach naziemnych, podpiwniczonym o pow. użytkowej 205,80 m kw.

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 rozbudowę cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945r. następował powolny rozwój lotniska. W 1987r. powstała (...) Spółka z o.o., które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11.07.1997r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali (...) Spółka z o.o., Miasto (...) oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadł na początek dwudziestego pierwszego wieku ( m.in. w 2001r. 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 28.02.2011r. (...) w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „(...) 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 skutkowało wzrostem operacji lotniczych. Przeciętnie w ujęciu dobowym w roku 2009 wykonywanych było ogółem 76 operacji lotniczych. Do roku 2034 prognozowany jest systematyczny wzrost aż do poziomu 132 operacji na dobę.

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

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30.01.2012r. 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.. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru

ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia (...) = 60 dB oraz dla nocy (...) = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia (...) = 55 dB oraz dla nocy (...) = 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 28.02.2012r.

Nieruchomość strony powodowej znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30.01.2012r. Wartość prawa własności należącej do powodów nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. (...) – (...) w P.. Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28.02.2012r. i aktualnego poziomu cen przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy wewnętrznej wynosi 50.175,- zł.

Powodowie pismem z dnia 26.02.2014r., doręczonym w tej samej dacie, wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 250.000,-zł tytułem odszkodowania w związku z wprowadzeniem o.o.u.

Powyższy stan faktyczny w istotnej części był bezsporny, dodatkowo znajdował odzwierciedlenie w szeregu dokumentów urzędowych i prywatnych oraz ich kopiach. Wiarygodności tych dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a ich moc dowodowa wynikała z art. 244 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 245 k.p.c.

Zasadniczy spór koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciele nieruchomości położonej w strefie zewnętrznej o.o.u., odnieśli jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości 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., a szczególne dla tego dowodu kryteria oceny 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 7.11.2000r., (...), (...) ). 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 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. 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 wyniki badań dotyczących wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) – K. na wartości nieruchomości, ale i posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z w/w przypadków biegły powoływał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o o.o.u. lotniska wojskowego (...) – K. i ich opinie w wpływie o.o.u. na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...). (...): Hałas lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70% potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21% przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69% jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu. Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze o.o.u. w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono o.o.u. ( 67 % ankietowanych ), jak i na wskazywany przez większość badanych spadek cen takich nieruchomości. W odniesieniu do badań zagranicznych biegły podał, że stosowne wyniki w tym zakresie zawiera opracowanie: Problematyka wycen umniejszania wartości nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie (...) – K., zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S.. Biegły w szczególności odwołał się do zawartych w tym opracowaniu wyników dotyczących wpływu utworzenia o.o.u. dla lotnisk cywilnych na spadek cen nieruchomości. Określając spadek wartości nieruchomości strony powodowej biegły uwzględnił indywidualne cechy tejże nieruchomości ( w tym przeznaczenie, powierzchnię i położenie, sposób jej zagospodarowania ). Uzupełniająca opinia biegłego miała istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia o.o.u. 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 pozwalało w sposób niebudzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować go jako eksperta w omawianej dziedzinie i to w skali całego kraju. Sąd zwrócił uwagę także na to, że pomimo podjętych w tym zakresie pewnych wysiłków strona pozwana nie wskazała żadnych rzeczowych, metodologicznie potwierdzonych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych analiz, które dyskredytowałyby przyjętą metodę badawczą. Niewystarczające było niewątpliwie odwołanie się do ekspertyz i publikacji dr B. H. (1) oraz G. B. dotyczących wpływu o.o.u. na ceny nieruchomości. Treść tychże dokumentów nie daje podstaw do przyjęcia, iż zastosowana przez biegłego (...) metodologia była niewłaściwa, czy wystąpiły błędy w jego obliczeniach. Co więcej, jak wskazuje jej autorka, utworzenie o.o.u. wokół lotniska może skutkować spadkiem ceny wartości nieruchomości, która znajduje się w jego granicach. Istotne zastrzeżenia budzi również powołanie się przez pozwaną na ekspertyzę prywatną zatytułowaną „(...) : (...), G., Ł., J. i P.” sporządzoną przez dr K. S. (1) już choćby z tego względu, że z ekspertyzy tej nie wynika nawet, do jakiej konkretnie analizy się ona odnosi ( czyjego autorstwa, czy kiedy została sporządzona poddana ocenie analiza ). Co ważniejsze, art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje wyłączne uprawnienie do opiniowania poprawności sporządzanych operatów szacunkowych organizacjom zawodowym. Zatem dokument prywatny w tym zakresie dodatkowo obciążony był błędem formalnym.

Sąd stwierdził, że sposób przygotowania opinii odpowiadał regulacjom prawnym, w szczególności zgodny był z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. 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 nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Sąd zważył, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w

po bliziu lotnisk w kraju i na swiecie. Strona pozwana zdawala sobie sprawe z ryzyka gospodarczego wiazacego sie z wprowadzeniem o.o.u. – prace nad powyzzszym trwaly juz w 2011r. i wzecniej, sama uchwala zostala opublikowana w styczniu 2012r. – dla sadu nie ulega jakimkolwiek watpliwosciom, ze pozwany jako przedsioborca prowadzacy dzialalnosc gospodarcza ukierunkowana na zysk musial wykonać analizy wskazujace na mozliwe skutki finansowe wprowadzenia o.o.u. takze przez przyzmat ewentualnych roszczen zgłaszanych w trybie art.129 ustawy p.o.s. - ponad dwuletni okres do chwili wyrokowania stanowil wystarczajacy czas dla wskazania przez pozwanego innej wlasciwej metody badawczej w tym zakresie; sama krytyka opinii zleconej przez sad oczywiscie mieści sie w granicach swobody aktywnosci i dyspozycyjnosci procesem sadowym, niemniej ciezar dowodzenia w zakresie wykazania faktycznych podstaw do wdrowienia kolejnej opinii w tej samej sprawie przerzucony zostal na strone pozwana. Sad wskazal jednoczesnie, ze problematyka szkod związanych z ubytkiem wartosci nieruchomosci na skutek wprowadzenia o.o.u. w przestrzeni wymiaru sprawiedliwosci pojawila sie w grudniu 2007r., okres ten pozwolil na poglabienie wiedzy i analiz prawnych, rowniez zgromadzony dorobek doktryny i judykatury ostatecznie skrystalizowal spójne poglady dotyczace norm prawnych kodowanych w analizowanej ustawie. Zarowno sad, jak i strony procesu wiedzialy o innych toczacych sie procesach dot. tego samego zagadnienia prawnego.

W swietle publikacji zagranicznych, opartych na wieloletnich badaniach prowadzonych wokol lotnisk cywilnych, przedstawiajacych wplyw hałasu na wartosc nieruchomosci polozonych w zasiegu ich oddziaływania okreslono w szczegolnosci, ze stan klimatu akustycznego jest jednym z najistotniejszych czynnikow jakosci srodowiska bezposrednio odczuwalnych i majacych fundamentalne znaczenie dla mozliwosci odpoczynku i regeneracji sil, swiadomosc istniejacego dyskomfortu oraz zagrozen zdrowotnych związanych z emisja hałasu powoduje znaczący spadek wartosci nieruchomosci mieszkaniowych polozonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniskowego, spadek wartosci nieruchomosci rezydencjalnych jest wyzzszy od typowych nizszej wartosci, istnieje obawa przed skutkami i zagrozeniami wynikajacymi z sasiedztwa lotniska, zalezność utraty wartosci nieruchomosci liczona od kazdego decybelu hałasu ponad normatywny i powszechnie akceptowalny poziom hałasu okreslonego na poziomie 35 decybeli. Biegly R. D. w celu ustalenia rzeczywistego wplywu utworzenia o.o.u. lotniska (...) – (...) na wartosc nieruchomosci przeprowadzil analize rynku nieruchomosci polozonych na i poza o.o.u. tj. na terenie (...), G., J., P.. Do tej analizy biegly wziął pod uwage ceny transakcyjne po 28.02.2012r. i ustalil, ze wystepowal spadek cen. Biegly do podstawowych czynnikow wplywajacych na wartosc transakcji zaliczyl: polozenie i otoczenie nieruchomosci, stan budynku, jego powierzchnie, powierzchnie dzialki oraz polozenie na o.o.u. (...) – (...). W oparciu o ceny transakcyjne i ocene nieruchomosci w kontekscie w/w atrybutow rynkowych a takze przy wykorzystaniu metody regresji wielorakiej (metoda badania statystycznego) biegly zbudowal rownanie regresji opisujace zbior cen transakcyjnych w funkcji atrybutow rynkowych. Rownanie to przedstawialo zalezność międy teoretyczna ceną transakcyjna a ustalonymi atrybutami rynkowymi. Wychodzac od tego rownania, w dalszej kolejnosci biegly ustalil wspolczynnik ubytku wartosci nieruchomosci na o.o.u. lotniska. Kolejno biegly oszacowal zmianę wartosci nieruchomosci gruntowej zabudowanej polozonej w strefie o.o.u. przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomosci na dzien 28.02.2012r., otrzymal wzor wyjsciowy do dalszych badan, dla ktorych istotne bylo oszacowanie wartosci samej nieruchomosci wg stanu na dzien 28.02.2012r. a cen obecnych.

Biegly wskazal, ze przy opracowywaniu opinii uwzględnial metody statystyczne (metode regresji liniowej, wielorakiej). Biegly wyjasnil tez, ze przy opiniowaniu, w pierwszym rzędzie zmierzal do okreslenia wartosci rynkowej nieruchomosci. W drugiej natomiast kolejnosci biegly zmierzal do oszacowania wspolczynnika utraty wartosci rynkowej. Biegly skrupulatnie wyjasnil zasade wyboru cech porownawczych dla opiniowanej nieruchomosci. Biegly stanowczo rowniez wskazal, ze bez znaczenia dla poziomu utraty wartosci nieruchomosci byla liczba faktycznie wykonywanych polaczen lotniczych i emitowany w ten sposob hałas. Uwzględnic bowiem nalezalo, ze rozbudowa lotniska ma charakter postepujacy, stad planowana zmiana poziomu hałasu. Wedlug bieglego powodem utraty wartosci nieruchomosci jest sam fakt wprowadzenia strefy a nie aktualnie istniejacy poziom hałasu wynikajacy z sasiedztwa lotniska. Nie sposob jest postawic bieglemu zarzutu, ze liczba i charakter nieruchomosci przyjetych do porownania mogly wypaczyc wynik wyceny. Biegly sadowy wyjasnil przekonujaco wykorzystane przez niego w opinii wzory matematyczne, a takze zastosowane w nich wartosci stale i wspolczynniki. W opinii uzupełniajacej odniol sie do pytan i zarzutow stron uszczegolawiajac podstawy wyboru przyjetej przez niego metody, jak i wyboru przyjetych do

porównania nieruchomości. Nieruchomości przyjęte do porównania zostały przez biegłego obejrzone i są mu znane, co pozwala – w ocenie Sądu – na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma jedynie charakteru teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd uznał pisemną opinię biegłego R. D. (1) i jego opinię uzupełniającą za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia ustaleń faktycznych. Biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych do niej dodatkowych pytań i zarzutów. Sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej weryfikacji, co przesądzało o jej przydatności w tej sprawie. Do takich wniosków przyczyniała się także ocena Sądu co do osoby samego biegłego, który dysponuje niewątpliwie wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, w tym w szczególności w materii objętej niniejszym postępowaniem, co przejawiało się w sposobie argumentowania własnych działań w kontekście podnoszonych zarzutów.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z innej opinii, uznając opinię biegłego D. za w pełni kompletną, rzetelną i wiarygodną. Biegły w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniósł się w opinii uzupełniającej do zarzutów zgłoszonych do opinii pisemnej. W ocenie Sądu samo niezadowolenie strony z wyniku ekspertyzy, bez wykazania podstawowych i poważnych błędów w dotychczasowej opinii, a przede wszystkim występowania potwierdzonej w środowisku zawodowym i naukowym zupełnie innej metody badawczej nie może stanowić wystarczającej podstawy dla ponowienia dowodu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości.

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

Strona powodowa swoje roszczenie opierała na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30.01.2012r. (uchwała nr (...)) doznała szkody majątkowej polegającej na spadku wartości należącej do niej nieruchomości. Jako podstawę prawną roszczenia strona określiła art. 129 ust. 2 p.o.ś. Zgodnie z tym przepisem, 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 p.o.ś, 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 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. Zatem 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: (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 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 o.o.u. (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że skutek 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 24.02.2010r., (...) oraz wyrok SN z 25.02.2009r., (...)). 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 zewnętrznej i to, czy nieruchomość leży raczej w pobliżu strefy wewnętrznej czy raczej bliżej zewnętrznej granicy strefy. Wpływ na ubytek wartości ma nawet subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych (wnioski z wyników badań zagranicznych).

W tej sprawie uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) – (...) w P.. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Objęcie nieruchomości strony powodowej tą uchwałą 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 k.c.) w zakresie spadku wartości nieruchomości. 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 21.08.1997r. 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.

Opinia biegłego R. D. (1) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była prawidłowa i przekonująca i w tym kontekście potwierdziła wystąpienia dwóch

dalszych koniecznych przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) - (...) na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Utrata wartości nieruchomości strony powodowej 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 SN z 11.10.1972r., (...)). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym 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. Strona powodowa w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób również pominąć faktu, że porty lotnicze – w tym także pozwany – pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny ( pory dziennej – nocnej ) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym – trudno uzasadnić pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez przyrównanie kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia o.o.u. Konsekwentnie zatem trudno upatrywać w działaniu strony powodowej 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 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 SN z 10.10.2008r., (...)). 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 strona powodowa zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia, to jest przed dniem 28.02.2015r. Powodowie pismem z dnia doręczonym w dniu 26.02.2014r. zażądali od pozwanej uiszczenia objętej sporem należności.

Sąd 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 50.175,-zł i taka też kwota winna zostać zasądzona łącznie na rzecz powodów, przy czym przy uwzględnieniu przysługującym im udziałów w prawie własności nieruchomości przyjąć należało, iż należne L. K. odszkodowanie zgodnie z żądaniem odpowiada kwocie 16.725,-zł (1/3 x 50.175,-zł), zaś odszkodowanie należne K. i J. N. (2) wynosi 33.450,-zł ( 2/3 x 50.175,-zł ).

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. 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. Jak wskazano, powodowie zgłosili swoje żądanie pismem doręczonym pozwanemu w dniu 26.02.2014r. W konsekwencji nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dniu 27.02.2014r. pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie – co uzasadniało orzeczenie w przedmiocie roszczenia odsetkowego zgodnie z żądaniem. 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 P. z 28.11.2012r., (...), wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z 28.05.2013r., (...)). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014r. a dniem wyrokowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego, który sprawę przegrał. Na koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej kwocie 8.317,-zł złożyły się: 4.800,-zł ( wynagrodzenie pełnomocnika ), 17,-zł ( opłata skarbową od pełnomocnictwa ), 2.500,-zł (zaliczka na biegłego), 1.000,-zł ( opłata od pozwu ). W przedmiocie kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa orzeczono na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c., które to koszty obejmowały wydatki w łącznej kwocie 1604,44zł związane ze sporządzeniem przez biegłego R. D. (1) opinii, w tym opinii uzupełniającej.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) art. 236 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uczynienie podstawą wyroku opinii biegłego R. D. (1), która nie odpowiada na pytanie postawione w tezie dowodowej przez Sąd I instancji i stanowi jej bezprawną i arbitralną modyfikację, prowadząc tym samym do założenia w opinii a priori, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania doszło do utraty wartości nieruchomości powodów, podczas gdy opinia biegłego miała dopiero wykazać czy do takiego spadku w ogóle doszło i co było jego przyczyną, co w konsekwencji miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem biegły przygotował opinię pod z góry założoną tezę o utracie wartości rynkowej nieruchomości powodów, a opinia koncentruje się jedynie na oszacowaniu wielkości spadku wartości;

2) art. 227 k.p.c. poprzez:

a) wydanie przez Sąd wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu błędów metodologicznych opinii biegłego sądowego R. D. (1) należy uznać za uzasadnione;

b) nieuwzględnienie zgłoszonych przez stronę pozwaną dowodów z opinii dr. K. S., dr B. H., które wyraźnie wskazywały na błędy w przyjętej przez biegłego sądowego R. D. (1) metodologii pracy;

3) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego dotyczącą spadku wartości nieruchomości powodów, 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;

4) 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 sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...);

c) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta nie uwzględnia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, takich jak fakt położenia niektórych nieruchomości będących przedmiotem analizy biegłego w dwóch strefach - (...) dla (...) i (...) dla lotniska wojskowego (...) - K., a także całkowicie pomija 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, a nadto została sporządzona pod dowolnie zmodyfikowaną przez biegłego tezę dowodową;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

5) § 8 pkt. 2 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w strefie zewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania ustawionego dla (...) w P. zostały ustanowione ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

6) art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że:

a) w wyniku ustanowienia uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r. nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) - (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów, 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;

b) spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomość występowało już wcześniej, a uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych w strefie zewnętrznej, a nadto nie określa warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

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

8) art. 481 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od dnia 27.02.2014r., tymczasem odsetki powinny zostać naliczone od dnia wyroku.

W oparciu o te zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych i nakazanie ściągnięcia od powodów na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonych kosztów sądowych. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylene wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a ponadto o zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Pozwany opierał ją na dwóch zasadniczych grupach zarzutów: 1) naruszenia prawa procesowego w związku z dopuszczeniem i następnie dokonaną przez Sąd I instancji oceną dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. (1), a ponadto wyciągnięciem z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowych ustaleń faktycznych; 2) naruszenia prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, czego skutkiem było uznanie, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) – (...) doszło do ograniczenia korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powodów.

Odnośnie do pierwszej kwestii:

W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. pozwany kwestionował ustalenie Sądu I instancji, że na przedmiotowej nieruchomości dochodzi do przekroczenia norm hałasu, na co powodowie, według apelacji, nie przedstawili żadnych dowodów, a czemu przeczyć ma z kolei materiał zaoficerowany przez pozwanego ( w tym protokół z kontroli przeprowadzonej przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony (...) w P. nr (...) i pismo (...) Dyrekcji Ochrony (...) z 29.08.2014r. ). Wbrew założeniu apelacji, Sąd I instancji nie przyjął jednak takiego ustalenia. Sąd ustalił jedynie, co nie jest kwestionowane, że w związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30.01.2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w P.. Dopiero w toku rozważań dotyczących przesłanek dochodzonego roszczenia odszkodowawczego Sąd wskazał, że podwyższony, w stosunku do nieruchomości położonych poza o.o.u., poziom hałasu lotniczego stanowi jeden z czynników wpływających na wartość nieruchomości powodów. Również tym wypadku Sąd nie stwierdził jednak, aby był to hałas przekraczający normy, a jedynie że jest on podwyższony w porównaniu nieruchomościami poza obszarem. Co istotne, prawidłowość stanowiska Sądu w tym zakresie, podważana w apelacji, nie podlega badaniu z punktu widzenia art. 233 § 1 k.p.c., który to przepis odnosi się do reguł dokonywania oceny materiału dowodowego. Nie ma także racji pozwany zarzucając Sądowi I instancji w tym kontekście pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości powodów przed wprowadzeniem o.o.u. Sąd w ogóle nie prowadził postępowania dowodowego w tym kierunku, a zatem trudno uznać, aby mógł popełnić uchybienie polegające na nieuwzględnieniu okoliczności, na które materiał ten nie wskazuje.

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. uznając opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. (1) za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto prawidłową i wiarygodną. Należy podkreślić, że dokonana przez Sąd ocena tego dowodu była wnikliwa oraz uwzględniała właściwe w odniesieniu do tego środka dowodowego kryteria, jakimi są 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. Wbrew także zarzutom apelacji, w ramach oceny opinii Sąd odniósł się do dokumentów przedłożonych przez pozwanego jako załączniki do pisma procesowego z dnia 24.05.2017r.

Nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 236 k.p.c., które pozwany wiązał z niezrealizowaniem przez biegłego tezy dowodowej określonej w postanowieniu Sądu I instancji z dnia 13.02.2017r. ( k.162 ). Zgodnie z tym postanowieniem, zadaniem biegłego było ustalenie, czy i o ile obniżyła się wartość stanowiącej własność powodów nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) po wejściu w życie uchwały o utworzeniu o.o.u. dla lotniska (...) - (...), czy do obniżenia wartości tej nieruchomości doszło w związku z wejściem w życie uchwały oraz czy na obniżenie wartości nieruchomości wpływ mają inne czynniki wymienione w postanowieniu, w tym niezależne od pozwanego. Z treści opinii pisemnej z dnia 19.04.2017r. wynika, że biegły udzielił odpowiedzi na tezę dowodową, gdyż wskazał, że w związku z położeniem nieruchomości w o.o.u. jej wartość uległa zmniejszeniu o oszacowaną kwotę 50.175,-zł ( s.25 opinii ). Opinia uwzględnia zatem czynnik istotny z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Nie ma także racji pozwany sugerując, jakoby biegły „przygotował opinię pod z gry założoną koncepcję o spadku wartości nieruchomości, którą lansuje”. Biegły oceniając wpływ utworzenia o.o.u. na wartość nieruchomości powodów zastosował metodę, która polegała na oszacowaniu aktualnej wartości rynkowej tej nieruchomości – podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oraz przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości położnych w obrębach sąsiednich, poza o.o.u. ( s.19-21 opinii ), i następnie umniejszeniu tej wartości o współczynnik ubytku wartości nieruchomości w o.o.u., który biegły ustalił dla budynków mieszkalnych w P. oraz dla strefy zewnętrznej obszaru na 6,8% ( s.19 opinii ). Pozwany w apelacji nie zgłaszał konkretnych zastrzeżeń gdy chodzi o samo oszacowanie wartości nieruchomości, uznawał natomiast za wadliwą metodologię przyjętą przez biegłego, opartą na określeniu wspomnianego współczynnika. Jego wielkość biegły obliczył przy pomocy modelu statystycznego tzw. regresji wielorakiej oraz na podstawie przeprowadzonych badań, podczas których analizował ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi znajdujących się w obszarze oddziaływania lotniska, a więc w dzielnicach P.: J., Ł. i (...) oraz w miejscowości P., gdzie odczuwalne były skutki funkcjonowania lotniska (...) - (...). Biegły przeanalizował wszystkie dostępne transakcje z danego terenu w liczbie kilkudziesięciu, do których doszło w okresie od 28.02.2012r. do 12.11.2015r., co pozwoliło mu na opracowanie równania i ustalenie wielkości współczynnika ubytku wartości nieruchomości w o.o.u. ( s.17-19 opinii ). Pozwany zarzucał w apelacji, że lotnisko istniało już przed utworzeniem o.o.u., a biegły nie przeprowadził analizy wpływu negatywnego czynnika akustycznego na wartość nieruchomości oraz nie porównał, jak kształtował się poziom zróżnicowania cen nieruchomości położnych przed utworzeniem o.o.u. w sąsiedztwie lotniska i narażonych na hałas lotniczy w stosunku do nieruchomości położnych w innych rejonach miasta. Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 28.06.2017r. wyjaśnił jednak, że uwzględnił fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska oraz uciążliwości z tym związane, gdyż do analiz i obliczeń współczynnika ubytku wartości przyjął wyłącznie transakcje na obszarze oddziaływania lotniska, częściowo objętym później o.o.u., a częściowo znajdującego się poza tym obszarem. Wszystkie nieruchomości na przyjętym przez biegłego obszarze oddziaływania lotniska były dotknięte negatywnymi skutkami jego funkcjonowania, a zatem porównanie cen transakcyjnych już po utworzeniu o.o.u. pozwoliło na ustalenie, w jakim stopniu samo utworzenie o.o.u., czyli zmiana stanu prawnego, wpłynęło na wartość nieruchomości nim objętych ( k.330 ). Opisując uwarunkowania prawne opinii biegły wskazał, że przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem, czego skutkiem jest spadek ich wartości. Uwaga ta odnosi się niewątpliwie do każdego lotniska, niezależnie od tego, czy w związku z jego oddziaływaniem na środowisko utworzono o.o.u. Z badań ankietowych przytoczonych przez biegłego w opinii oraz wykonanych przez niego analiz wynika jednak, że utworzenie obszaru powoduje dalej idące, negatywne konsekwencje z punktu widzenia wartości nieruchomości znajdujących się w jego granicach, gdyż kształtuje świadomość uczestników rynku nieruchomości, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, a potencjalni nabywcy przy wyborze ofert zwracają uwagę nie tylko na położenie nieruchomości względem lotniska i intensywność hałasu, ale także na to, czy nieruchomość leży w o.o.u. ( s.15-17 opinii ). Powyższe wyjaśnienia biegłego są w pełni logiczne i przekonujące, znajdują ponadto oparcie – jak już zaznaczono – w analizie rzeczywistych transakcji, do których dochodziło po utworzeniu o.o.u. dla lotniska (...) - (...).

Podsumowując, apelacja nie zawierała argumentów mogących prowadzić do podważenia wywodów i wniosków opinii biegłego. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Podniesione przez pozwanego w związku z treścią opinii zastrzeżenia i wątpliwości ( pismo procesowe z dnia 24.05.2017r. ) zostały przez biegłego wyjaśnione w pisemnej opinii uzupełniającej, przy czym po jej złożeniu pozwany nie zgłaszał dalszych uwag oraz nie domagał się ewentualnie przesłuchania biegłego na rozprawie. W rezultacie Sąd I instancji słusznie uznał opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Sąd nie dopuścił się tym samym naruszenia przepisów postępowania, w tym wskazanego w apelacji art. 227 k.p.c., oddalając wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Zgodnie z art. 286 k.p.c., sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jednak wynikiem wyłącznie niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków dotychczasowej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej i uzasadnionej jej krytyki. Zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego

strona winna więc wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady dyskwalifikujące opinię uprzednio złożoną ( tak również Sąd Najwyższy np. w wyrokach z 10.03.2011r., (...) czy z 10.01.2002r., (...) ). Tak rozumiana „potrzeba” uzyskania dodatkowej opinii nie wystąpiła w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy podzielił i przyjął jako własne ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku ( art. 382 k.p.c. ). Należy jedynie uściślić – w związku ze sformułowaniem na s.4 uzasadnienia, że „oszacowana utrata wartości nieruchomości /.../ przy uwzględnieniu położenia w obrębie strefy wewnętrznej wynosi 50.175,-zł” – że nieruchomość powodów znajduje się w strefie zewnętrznej o.o.u., co było bezsporne między stronami i znajduje potwierdzenie w opinii biegłego ( s.8 opinii ), takie zresztą ustalenie przyjął również Sąd I instancji.

Na podzielenie zasługiwało stanowisko Sądu I instancji co do spełnienia przesłanek roszczenia odszkodowawczego wywodzonego przez powodów z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska ( t.j. Dz.U. (...) ). Zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu oraz § 8 pkt 2 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r. pozwany wiązał z błędnym – jego zdaniem – przyjęciem przez Sąd, że w wyniku utworzenia z dniem 28.02.2012r. obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) - (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów oraz że spadek wartości tej nieruchomości pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały Sejmiku.

Art. 129 ustawy 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 ( ust. 1 ), natomiast w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości ( ust. 2 ).

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni powyższego uregulowania. Argumentacja pozwanego wraz z odwołaniem do dawniejszych poglądów orzecznictwa jest o tyle zrozumiała, że w przeszłości w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego zarysowała się rozbieżność stanowisk odnośnie do tego, czy obowiązek odszkodowawczy wynikający z ustawy P.o.ś. i będący następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania należy ujmować wąsko, tj. tylko w zakresie szkody będącej następstwem takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości, które wprowadzone zostało przez akt prawa miejscowego tworzący ten obszar, czy też obowiązek odszkodowawczy dotyczy także ograniczeń innych, wynikających z faktycznego oddziaływania zakładu lub innego obiektu na środowisko i przekroczenia standardów jakości środowiska. Spór dotyczący wykładni przepisów P.o.ś., zaistniały w początkowym okresie ich stosowania, w chwili obecnej jest już jednak w zasadzie nieaktualny, gdyż niemal jednolicie przyjmuje się, że przewidziana w art. 129 ustawy odpowiedzialność za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska stanowiących podstawę ustanowienia o.o.u. – zgodnie z art. 135 ustawy. To w art. 129 - 136 P.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem o.o.u. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę ( w tym zmniejszenie wartości nieruchomości ) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie o.o.u. W związku z ustanowieniem o.o.u. pozostaje zaś nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawnego o utworzeniu obszaru ( zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy ), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek jego wejścia w życie 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 o.o.u. Skutkiem wprowadzenia o.o.u. jest nie tylko konieczność poddania się ograniczeniom przewidzianym wprost w akcie go kreującym, ale także konieczność znoszenia immisji ( w tym hałasu ) przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku o.o.u. – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 P.o.ś. ( por. m.in. wyrok SN z 25.02.2009r., (...), publ. OSNC-ZD 2009/4/103 oraz postanowienia SN: z 24.02.2010r., (...) i z 9.04.2010r., (...), a z nowszych wyroki SN: z 25.05.2012r., (...), publ. OSN 2013/2/26, z 21.08.2013r., (...), publ. OSN 2014/4/47 czy z

21.03.2017r., (...), a także wyroki Sądu Apelacyjnego w P.: z 29.03.2012r., (...); z 14.09.2011r., (...); z dnia 13.01.2011r., (...); z dnia 17.06.2010r., (...). Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela powyższe poglądy.

Nie były także zasadne wywoły apelacji zmierzające do wykazania, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły przesłanki zastosowania art. 129 ust. 2 ustawy P.o.ś. Niewątpliwie nieruchomości powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla L. (...) - (...) w strefie zewnętrznej. Granice tej strefy – zgodnie z przytoczonym przez Sąd I instancji § 3 i 4 uchwały z 30.01.2012r. – wyznaczają linie ustalone na podstawie izolacji równoważnego poziomu dźwięku pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. Zupełnie nieuprawnione jest zatem twierdzenie apelacji, jakoby nieruchomości powodów jako mieszkaniowa de facto nie została objęta strefą zewnętrzną o.o.u. Prawdą jest, że w strefie tej dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi uchwała ustanawiająca o.o.u. nie wprowadziła żadnych ograniczeń, gdy chodzi o możliwość wykorzystywania nieruchomości zgodnie z takim ich przeznaczeniem ani żadnych wymogów co do warunków technicznych dla budynków mieszkalnych. Mimo to z niezakwestionowanych skutecznie ustaleń Sądu I instancji wynika, że samo objęcie nieruchomości o.o.u. lotniska spowodowało spadek jej wartości o oszacowaną przez biegłego kwotę 50.175,-zł. Biegły wyjaśnił, że utworzenie o.o.u. wywarło i wywiera decydujący wpływ na zachowanie uczestników rynku nieruchomości, uświadamiając im przyczynę utworzenia obszaru, którą był brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie hałasu, co skutkuje niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone w o.o.u. w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Opierając się na opinii należało więc przyjąć istnienie adekwatnego związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy utworzeniem o.o.u. a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów.

Już w świetle zasad doświadczenia życiowego można zresztą stwierdzić, że ustanowienie obszaru wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte obszarem, niezależnie czy leżą w strefie wewnętrznej, czy zewnętrznej, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że od lat 90-tych XX w. lotnisko (...) - (...) sukcesywnie się rozbudowuje i rozwija siatkę regularnych połączeń, natomiast o.o.u. utworzono w związku z decyzją z dnia 28.02.2011r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia dotyczącego jego rozbudowy i modernizacji, którą to decyzję wdrożono w życie, rozbudowując terminal pasażerski i płaszczyzny lotniskowe oraz budując nową sortownię bagażu. Sąd ustalił ponadto, że rozwój lotniska skutkuje wzrostem operacji lotniczych, których w ujęciu dobowym w 2009r. wykonywano ogółem 76, zaś do 2034r. prognozowany jest systematyczny wzrost aż do poziomu 132 operacji na dobę. Inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemysłane, zaś badania przytoczone w opinii biegłego wskazują, że świadomość istniejącego dyskomfortu oraz zagrożeń zdrowotnych sprawia, że wartość nieruchomości mieszkaniowych położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniczego znacznie spada. Toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości. Z tego względu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane. Obniżenie wartości nieruchomości powodów jest bowiem wywołane umniejszeniem ich uprawnień właścicielskich, wyrażającym się w szczególności przez konieczność znoszenia emisji wynikających z funkcjonowania lotniska, zarówno występujących obecnie, jak będących konsekwencją wszelkich działań, które – według ustawy oraz uchwały – są dopuszczalne w przyszłości, a przekraczających standard jakości środowiska, a którym w razie braku uchwały z 30.01.2012r., właściciel nieruchomości mógłby się przeciwstawić na podstawie art. 144 k.c. Uchwała prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska. Wbrew stanowisku apelacji, istnieje zatem związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą.

Prowadzi to do wniosku, że niezasadny był zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy P.o.ś. oraz powiązany z nim zarzut naruszenia art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. Sąd I instancji prawidłowo bowiem uznał, iż skutek wprowadzenia o.o.u.

doszło do zawężenia granic prawa własności powodów i ścieśnienia ich wyłącznego władztwa nad nieruchomością. W świetle przedstawionych rozważań nie można też było podzielić zarzutu naruszenia art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., którego pozwany upatrywał w nieprawidłowym uznaniu za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłego dotyczącej spadku wartości nieruchomości. Opinia zasadnie uczyniona została podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia, gdyż to ona dostarczyła, po przeprowadzeniu badań rynku nieruchomości, informacji, czy i w jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia o.o.u. Do ustalenia tej okoliczności niezbędna była wiedza specjalna, którą dysponował biegły.

Niezasadny okazał się ponadto poniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. związany z uwzględnionym przez Sąd I instancji roszczeniem o odsetki za opóźnienie liczone począwszy od 27.02.2014r.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Dłużnik popada zaś w opóźnienie wówczas, gdy nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie ( art. 476 k.c. ). Kwestię terminu spełnienia świadczenia reguluje art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli nie jest on oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynikające z ustawy P.o.ś. zobowiązanie do zapłaty odszkodowania ma charakter bezterminowy, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony oraz nie wynika z właściwości zobowiązania. W rezultacie dłużnik powinien zaspokoić roszczenie o zapłatę „niezwłocznie” po wezwaniu go przez wierzyciela do wykonania, a jeżeli tego nie czyni, wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie. W niniejszej sprawie, jak ustalił Sąd I instancji, powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie o zapłatę odszkodowania w związku z ubytkiem wartości nieruchomości w kwocie 150.000,-zł pismem z dnia 26.02.2014r., doręczonym pozwanemu w tej samej dacie. Prawidłowo zatem Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostaje w opóźnieniu od 27.02.2014r.

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. W rozpoznawanym przypadku nie można uznać, aby w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powodów była niższa, niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Z opinii biegłego wynika bowiem, że na lokalnym rynku sprzedaży budynków jednorodzinnych w latach 2015-2016 średni trend cen był lekko malejący – wyniósł -0,4% miesięcznie ( s.17 opinii ). Bez znaczenia z punktu widzenia roszczenia o zasądzenie odsetek za opóźnienie pozostaje ponadto kwestia, że między stronami istniał spór odnośnie do samej zasadności roszczenia o odszkodowanie, rozstrzygnięty dopiero orzeczeniem sądowym, oraz że rozmiar szkody podlegał weryfikacji w toku procesu. Z art. 481 § 1 k.c. wynika bowiem, że wierzycielowi należą się odsetki przez sam fakt opóźnienia ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

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

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. a art. 99 k.p.c., obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą. Na tym etapie sprawy powodowie ponieśli koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego ich pełnomocnika, którego wysokość ustalono na kwotę 2.700,-zł ( według stawki minimalnej, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia i zgodnie z § 15 ust. 1 i 3 w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, (...) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, (...)).

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Jolanta Borkowicz-Grygier /-/ Piotr Majchrzak