

Sygn. akt XVCa 981/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Brygida Łagodzińska

Protokolant: st. prot. sąd. Michał Rule

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 stycznia 2022 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa H. K. i D. K.

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 9 kwietnia 2021 r.

sygn. akt IXC 2585/16

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2 700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Brygida Łagodzińska

UZASADNIENIE

Powodowie H. K. i D. K. pozwem złożonym w dniu 4 października 2016 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 30 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a w tym 10 000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego i 20 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 grudnia 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 25 marca 2021 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 105 638,06 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 135 638,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a w tym tytułem nakładów na wygłuszenie kwoty 55 282,06 zł i tytułem ubytku wartości kwoty 80 356 zł.

W toku rozprawy w dniu 26 marca 2021 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w zakresie rozszerzonym.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 135 638,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 30 000 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 105 638,06 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty; w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz w punkcie 3. kosztami procesu obciążył w całości pozwanego pozostawiając szczegółowe wyliczenie oraz rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po prawomocnym ustaleniu wysokości tychże kosztów.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Pozwany (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego. Powodowie H. K. i D. K. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym wzniesionym w technologii tradycyjnej. Budynek ma powierzchnię użytkową 151 m². Budynek jest wykonany w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych, jego stan techniczny jest dobry. Na terenie nieruchomości położony jest także budynek gospodarczy o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony, w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 64 m², wykonany w technologii tradycyjnej. Stan techniczny budynku jest dobry. Przedmiotowa nieruchomość na dzień 28 lutego 2012 r. objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 28 listopada 1995 r., zgodnie z którym przedmiotowy teren przeznaczony jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stan nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. był tożsamy ze stanem na dzień sporządzenia opinii przez biegłego tj. 19 czerwca 2017 r. Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowała rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminala pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11 lipca 1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto (...) oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadła 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. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „(...) (...) sp. z o.o. im. (...) Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem operacji lotniczych. Aktualnie 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 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w P., którego zarządcą jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory

nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. 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. W zakres działań podjętych przez pozwanego, a związanych z wprowadzeniem oou wchodzi wprowadzenie równoważności ilości operacji dziennych i nocnych, a także wprowadzenie limitów operacyjnych. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), działka nr (...), 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 P.. Wartość nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), uległa zmniejszeniu o 80 356 zł na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. (...) – (...) w P. (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.). Budynek mieszkalny położony na przedmiotowej nieruchomości w P. przy ul. (...) jest budynkiem piętrowym, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej – murowanej. Zastosowano ściany trójwarstwowe, murowane: z pustaków A. o grubości 24 cm, cegieł silikatowych o grubości 12 cm, całość dodatkowo ocieplono styropianem o grubości 5 cm. Stropodach zbudowano z płyt kanałowych o grubości 24 cm, płyt suprema o grubości od 5 cm do 20 cm i szlichty cementowej o grubości 20 cm, okna PCV z szybą standardową 4/16/4. Pomieszczeniami podlegającymi ochronie akustycznej w budynku powodów są na poziomie parteru kuchnia, pokój dzienny i pokój, a na poziomie

piętra 3 pokoje. Budynek spełnia wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla 2015 r. Budynek spełnia wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej przed utworzeniem (...), wartości poziomu miarodajnego takie jak wartości dopuszczalne. Budynek nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla stanu na 2034 r. W tym stanie rzeczy zaleca się wymianę okien w pomieszczeniach chronionych w postaci 2 pokoi na parterze i 3 pokoi na piętrze. W budynku powodów należy zastosować wentylację nawiewno-wywiewną zrównoważoną, która zapewni normowe wymiany powietrza w budynku. Rozwiązanie to nie stanowi podwyższenia standardu budynku, a jedynie pozwoli spełnić wytyczne rozporządzenia – warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z powiązanymi Polskimi Normami oraz zapisów uchwały wprowadzającej (...) dla lotniska (...). Ewentualny brak lub niesprawnie działająca wentylacja sprawia, że obiekt ten nie nadaje się do użytku zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Przy założeniu zastosowania wentylacji mechanicznej (tzw. wersja I), według cen z lutego 2014 r. wymiana stolarki okiennej to koszt 16 369,84 zł netto (17 679,43 zł brutto), wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej to koszt 17 972,72 zł netto (19 410,54 zł brutto), natomiast koszt prac przygotowawczych i wykończeniowych to kwota 16 844,53 zł netto (18 192,09 zł brutto) – łącznie 51 187,09 zł netto (55 282,06 zł brutto). Przy założeniu zastosowania wentylacji mechanicznej (tzw. wersja I), według cen z kwietnia 2018 r. wymiana stolarki okiennej to koszt 16 500,80 zł netto (17 820,86 zł brutto), wykonanie instalacji wentylacyjnej mechanicznej to koszt 22 565,22 zł netto (24 370,44 zł brutto), natomiast koszt prac przygotowawczych i wykończeniowych to kwota 12 530,56 zł netto (13 533 zł brutto) – łącznie 51 596,58 zł netto (55 724,31 zł brutto). Pismem z dnia 17 lutego 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 24 lutego 2014 r., powodowie (...) i D. K. zgłosili pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ust 4 ustawy Prawo ochrony środowiska i wezwali go do zapłaty kwoty 250 000 zł, w tym kwoty 150 000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kwoty 100 000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego. Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. pełnomocnik powodów (...) i D. K. skierował do Sądu Rejonowego (...) wnioski o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 250 000 zł, w tym kwoty 150 000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości i kwoty 100 000 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Ostatecznie nie doszło do zawarcia ugody między stronami. Sąd Rejonowy podkreślił w swoim uzasadnieniu, że między stronami bezsporne było, iż nieruchomość strony powodowej położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego (...) (...). Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska (...) (...) i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości strony powodowej oraz, czy strona powodowa musi ponieść nakłady na wyciszenie budynku. Powyższe Sąd I instancji ustalił na podstawie opinii R. D. dotyczącej spadku wartości nieruchomości oraz opinii łącznej W. P. i Z. B. dotyczącej wartości nakładów, wraz z opiniami uzupełniającymi. Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, 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 Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego. W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego związanego ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, opinię sporządził biegły rzeczoznawca majątkowy – R. D.. 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 (...) – K. na wartości nieruchomości mieszkaniowych oraz 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 (...) – K. i ich opinie w wpływie oou na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...): - H. lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70% potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21% przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69% jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu. Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze oou w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono oou (67 % ankietowanych), jak i na wskazywany przez większość badanych spadek cen takich nieruchomości. W odniesieniu do badań zagranicznych biegły podał, że stosowne wyniki w tym zakresie zawiera opracowanie: Problematyka wyceny umniejszania wartości nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie (...) – K., zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S.. Dalej w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że 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 decybelha hałasu ponad normatywny i powszechnie akceptowalny poziom hałasu określonego na poziomie 35 decybeli. Biegły R. D. 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 lutego 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 tę 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 lutego 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 strony powodowej została przez biegłego R. D. oszacowana na kwotę 595 231,98 zł, przy uwzględnieniu wyodrębnionych przez biegłego cech różnicujących nieruchomości – lokalizacji i otoczenia, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia budynku, powierzchni budynku, powierzchni działki, charakteru zabudowy i kwestii podpiwniczenia. Tak otrzymaną wartość biegły podstawiał do określonego wcześniej wzoru zmiany wartości nieruchomości i w ten sposób otrzymał wynik końcowy w kwocie 80 356,32 zł. W ocenie Sądu Rejonowego uzupełniające opinie biegłego – pisemna i ustna - miały istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia oou na wartość nieruchomości jest dla biegłego tematem pogłębionym na poziomie pozwalającym na rzeczową współpracę z Sądem czy też materia ta jest dla biegłego na tyle niezbadana, że trudno uznać go za specjalistę w danej dziedzinie. Zaprezentowane przez biegłego wieloletnie doświadczenie zawodowe w tym zakresie pozwalało w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować biegłego R. D. jako eksperta w omawianej dziedzinie i to w skali całego kraju. Sąd pierwszej instancji zwrócił także uwagę 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.

W ramach pisemnej opinii uzupełniającej biegły podtrzymał swoje dotychczasowe twierdzenia. Biegły stwierdził, że wszystkie przyjęte przez niego do porównań i analiz transakcje miały charakter rynkowy i dotyczyły wyłącznie nieruchomości podobnych. Biegły ocenił, że transakcje tworzące materiał porównawczy tworzą zbiór homogeniczny i wiernie odzwierciedlają stan rynku lokalnego. Nadto biegły wyjaśnił, że zgodnie z metodologią opracowaną w (...) nr (...) przez (...) konieczność badania poziomu cen transakcyjnych przed wprowadzeniem (...) zachodzi wyłącznie w przypadku tytułu odszkodowawczego wynikającego z ograniczeń technicznych nałożonych na nieruchomość aktem prawnym ustanawiającym (...). W ocenie biegłego nie jest możliwym badanie reakcji rynku na zdarzenie, które jeszcze nie wystąpiło i w związku z tym, które w świadomości społecznej jeszcze nie mogło zafunkcjonować. Biegły wskazał także, że do analiz i obliczeń zostały przyjęte tylko i wyłącznie transakcje nieruchomościami znajdującymi się na obszarze oddziaływania lotniska, a więc niezależnie od wprowadzenia (...) dotknięte negatywnymi skutkami funkcjonowania lotniska. W dalszej kolejności biegły zaznaczył, że dla określenia współczynnika utraty wartości rynkowej do analiz użyto wszelkich dostępnych mu danych na moment zakończenia wykonywania badań wstępnych tj. na dzień 28 lutego 2016 r. Nadto biegły wyjaśnił w jaki sposób ustalił współczynnik utraty wartości, w tym że określono obszar oddziaływania lotniska, z którego to uzyskano kompletny zestaw danych stanowiący materiał wyjściowy do dalszych prac, a w wyniku analizy tego materiału wyodrębniono pięć najistotniejszych cech różnicujących. Każda z transakcji porównawczych została opisana według cech różnicujących wraz z przyporządkowaniem jej odpowiedniej wagi, w rezultacie czego otrzymano materiał badawczy, który wprowadzono do programu komputerowego Excel i nakazano określenie równania na tzw. jednostkową cenę teoretyczną z wykorzystaniem funkcji ekonometrycznej regresji wielorakiej. Biegły ocenił, że zarówno tok obliczeń, jak i wyjaśnienia wszelkich działań analitycznych zostały przedstawione w opinii, a obliczenia te wykonane zostały na odpowiednim poziomie szczegółowości. Biegły podzielił stanowisko pozwanego o braku analogii pomiędzy (...) (...) – K. oraz (...) (...), przy czym zaznaczył, że fakty przytoczenia wyników badań dla lotniska K. miał na celu wyłącznie wskazanie Sądowi Rejonowemu i stronom, że zmiana wartości rynkowej nieruchomości na skutek ustanowienia (...) jest zjawiskiem powszechnym. Nadto wyjaśnił on, że model regresji nie został poddany dodatkowej weryfikacji, gdyż dla próbki pełnej przyjmuje się jako wystarczającą weryfikację określenie współczynnika determinacji R^2 . Z uwagi na zgłoszone dalsze zastrzeżenia Sąd I instancji uznał, że konieczne było przeprowadzenia dowodu z ustnej uzupełniającej opinii biegłego w toku rozprawy w dniu 20 marca 2019 r., w ramach której biegły podtrzymał opinię pisemną oraz pisemną opinię uzupełniającą. Dla podważenia prawidłowości ustaleń poczynionych przez biegłego R. D. nie była wystarczająca treść artykułu dr B. H.. Podkreślić należy, że artykuł ten miał charakter ogólny, nie odnoszący się do konkretnych nieruchomości. Stanowisko dr B. H. pozwałaby na zdyskredytowanie ustaleń biegłego R. D. w przypadku, gdyby strona pozwana zleciła sporządzenie prywatnej opinii, w której przy przyjęciu metodologii wskazanej w artykułach ustalono by, że spadek wartości nieruchomości strony powodowej miał zgoła odmienny wymiar, niż wskazany w kwestionowanej opinii biegłego (...). Taka sytuacja nie miała jednak miejsca. Sąd Rejonowy uznał, że powyższa argumentacja ma również zastosowanie do przedłożonych przez stronę pozwaną fragmentów opinii J. W. i K. R. dotyczących spadku wartości nieruchomości położonych w (...) lotniska (...). Przedmiotem tych opinii były inne nieruchomości niż nieruchomość strony powodowej, dlatego dla wykazania, że przyjęta przez autora tej opinii metodologia jest właściwa konieczne byłoby zlecenie sporządzenia prywatnej opinii dotyczącej nieruchomości strony powodowej. Strona pozwana jednak nie podjęła takich działań. Zdaniem Sądu pierwszej instancji o nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać również treść analiz sporządzonych przez dr K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, 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 pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. 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 dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności polemicznej krytyki dr inż. J. K. i dr hab. I. F.. Sąd pierwszej instancji wskazał, że krytyka ta odnosiła się do innej opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania sądowego. Dalej Sąd Rejonowy zauważył, że krytyka dr hab. F. dokonana z punktu widzenia statystyka, nie mogła skutecznie przekonać sądu o braku adekwatności wykorzystania metody przyjętej przez biegłego (...) w opinii, wymagała bowiem - w ocenie Sądu Rejonowego - jednoznacznego wskazania, jaka zatem metoda winna być w omawianym problemie zastosowana. Sąd I instancji zważył, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wycenieniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. Strona pozwana zdawała sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wiążącego się z wprowadzeniem oou – pracę nad powyższym trwały już w 2011 r. i wcześniej, sama uchwała została opublikowana w styczniu 2012 r. – co dla Sądu I instancji nie ulegało 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 pierwszej 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 I instancji, jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dotyczących tego samego zagadnienia prawnego. W świetle powyższych okoliczności krytyka metody biegłego (...) mogła być potraktowana przez Sąd Rejonowy tylko jako osobiste stanowisko innych rzeczoznawców majątkowych. Sprawa wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby strona pozwana w ramach skierowała do tych samych lub innych rzeczoznawców majątkowych zlecenie o wydanie opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem podjętym przez Sąd pierwszej instancji. Sąd Rejonowy wskazał, że wówczas niewątpliwie byłby zainteresowany wynikiem takiej kolejnej opinii, a o ile wyniki obu byłyby całkowicie sprzeczne – byłby zmuszony do podjęcia dalszej aktywności dowodowej zmierzającej do ustalenia przyczyn odmiennych konkluzji czy rozwiązań. Tymczasem sama krytyka stanowiska biegłego sądowego (i to podjęta na kanwie innego stanu faktycznego) nie pozwalała skutecznie na dyskwalifikowanie przyjętej przez biegłego metody badawczej, zwłaszcza, że nie wykazano, aby w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wypracowana została zupełnie inna metoda badawcza. W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd Rejonowy uznał opinię zasadniczą biegłego R. D. oraz jego opinie uzupełniające za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu I instancji wymagało podkreślenia, że biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny, a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez pozwanego 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 Rejonowego 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. Wobec powyższego wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego Sąd I instancji uznał za podlegający oddaleniu jako nieuzasadniony. Dalej w swoim uzasadnieniu Sąd Rejonowy odniósł się do wniosku o poddanie opinii biegłego (...) weryfikacji przez organizację rzeczoznawców majątkowych wyjaśnić trzeba, że oparty został on na brzmieniu art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie uwzględnić należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 czerwca 2017 r. wydanego w sprawie II CSK 222/18. Sąd Najwyższy odniósł się w nim do możliwości zwrócenia się do Stowarzyszenia Rzeczoznawców o ocenę prawidłowości

sporządzenia opinii przez biegłego. Sąd Najwyższy powołał się na brzmienie art. 157 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wskazując, że przepis ten umożliwia dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełnienia i zachowania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, a zatem rzetelność jego sporządzenia. W świetle art. 157 ust. 3 u.g.n. możliwość weryfikacji, to jest oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, przez sąd poprzez zwrócenie się do odpowiedniej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych umożliwia sądowi rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu w ramach oceny zgromadzonych w sprawie dowodów. Impulsem dla powzięcia przez sąd wątpliwości może być kwestionowanie prawidłowości sporządzenia operatu przez stronę. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w orzecznictwie przyjmuje się, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego. Sąd Najwyższy stwierdził przy tym, że stanowisko powyższe nie jest równoznaczne z akceptacją tezy, że dokonana przez sąd ocena oraz podjęte na jej podstawie rozstrzygnięcie w powyższym zakresie, jako mieszczące się w ramach zakresu swobodnej oceny dowodów, mogą być dowolne (uznaniowe lub więc arbitralne) oraz dokonane w sposób uniemożliwiający w istocie dokonanie weryfikacji prawidłowości przeprowadzonej przez sąd oceny, a w konsekwencji również rozstrzygnięcia. Wskazano, że dokonana przez sąd ocena opinii biegłego powinna uwzględniać okoliczności obiektywne, ze wskazaniem przyczyn, dla których sąd uznaje je za uzasadnione i należyte wykazane. Ocena taka nie może być uzasadniona jedynie poprzez stwierdzenie przyznania racji twierdzeniom biegłego, np. poprzez ogólne wskazanie, że prawodawstwo nie ogranicza rzeczoznawcy w wyborze metody i techniki szacowania nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał, że jakkolwiek zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru metody dokonuje rzeczoznawca, to jednak wybór ten nie może być realizowany w sposób dowolny, lecz powinien opierać się na przyjęciu określonych racjonalnych i uzasadnionych przesłanek, w tym uwzględniać winien przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Sąd Najwyższy wskazał, że uzasadnione wątpliwości sądu co do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego mogą być związane z zarzutami wniesionymi przez stronę w toku postępowania. Za uzasadnione należy je uznać przede wszystkim wówczas, gdy strona formułuje zarzuty na podstawie opinii (operatów) sporządzonych przez innych biegłych, którzy nie zostali oni powołani przez sąd w celu sporządzenia operatu szacunkowego w danej sprawie. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w takiej sytuacji sąd rozpoznający sprawę powinien skorzystać z kompetencji przyznanych mu na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n., względnie – w braku wątpliwości – samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez odniesienie się merytorycznie do poszczególnych zarzutów i tez, w tym zawartych w opiniach prezentowanych przez wnoszącą te zarzuty stronę, oraz szczegółowe ich skonfrontowanie z treścią operatu szacunkowego oraz wskazanie, z jakich przyczyn odmówił wiarygodności dowodom i twierdzeniom strony kwestionującej jego prawidłowość sporządzenia operatu. Nie wystarczy ograniczenie się do ogólnego stwierdzenia przyznania wiarygodności operatowi, w tym także, że w ocenie sądu opinia spełnia warunki formalne oraz została oparta o niebudzące zastrzeżeń sądu dane czy metodę. Sąd Najwyższy podkreślił, że ostatecznie ocena należy do sądu, który powinien skonfrontować wszystkie zebrane dowody w sprawie w sposób niepozostawiający wątpliwości co do tego, jakimi są, a nie jedynie powołany biegły sporządzający operat szacunkowy, kierował się kryteriami merytorycznymi. Nie chodzi przy tym o samodzielne merytoryczne sprawdzenie przez sąd operatu szacunkowego, lecz o ocenę jego wartości dowodowej, a także należyte umotywowanie podjętego rozstrzygnięcia z uwzględnieniem okoliczności i twierdzeń uzasadniających takie rozstrzygnięcie na podstawie dokonanej przez sąd oceny poszczególnych twierdzeń i dowodów. Odnosząc się w kontekście brzmienia art. 157 ust. 1 u.g.n., ale także cytowanego powyżej orzeczenia Sądu Najwyższego, do sformułowanego przez stronę pozwaną wniosku o poddanie opinii sporządzonej przez biegłego ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych, Sąd Rejonowy wskazał, że ocenie takiej na mocy powyższego przepisu podlegać może jedynie opinia (lub jej część) będąca operatem szacunkowym. Dalej Sąd I instancji wyjaśnił więc pojęcie operatu szacunkowego, które sprecyzowane zostało w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109). Zgodnie z brzmieniem art. § 55 ust. 1 rozporządzenia operat szacunkowy przedstawia postępowanie, o którym mowa w art. 4 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jest wycenę nieruchomości przez którą należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Z kolei § 55 ust. 2 rozporządzenia wskazuje, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny

nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Lektura cytowanej regulacji pozwala uznać, że zakresem badania i oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych objęty może być jedynie operat szacunkowy rozumiany jako dokument, który zawiera opis postępowania, jakie rzeczoznawca przeprowadził w celu określenia wartości nieruchomości, a także wynik przeprowadzonej wyceny nieruchomości. Następnie Sąd pierwszej instancji wskazał, że w analizowanym przypadku sporządzona przez biegłego (...) opinia jedynie w części poddana mogłaby zostać ocenie przez organizację rzeczoznawców majątkowych, a mianowicie jedynie w tym jej fragmencie, w którym biegły przedstawia postępowanie, które zrealizował w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości powodów i rezultat tego postępowania. Przedmiotem takiej oceny nie mogłyby być jednakże te fragmenty opinii, które odnoszą się do innych kwestii objętych analizą biegłego, w tym m.in. oddziaływania oou lotniska na wartość nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w tym obszarze. Sąd dodał, że kwestia wpływu utworzenia oou na wartość nieruchomości mieszkaniowych stanowi istotną i obszerną część opinii biegłego. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy stwierdził, że strona pozwana przedstawiając argumenty, które w jej ocenie przemawiają za zasadnością wniosku o poddanie opinii ocenie organizacji rzeczoznawców, sformułowała wywody, które odnosiły się do części opinii biegłego nie będącej operatem szacunkowym. Pozwany nie kwestionował określonej przez biegłego wartości rynkowej nieruchomości powodów, lecz podważał dokonaną w opinii analizę wpływu oou na wartość nieruchomości mieszkaniowych położonych w tym obszarze i zastosowaną w tej analizie metodologię. W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że przedstawione przez pozwanego argumenty, jako nieodnoszące się do samego operatu szacunkowego rozumianego jako opis postępowania prowadzącego do ustalenia wartości nieruchomości, nie mogą przemawiać za poddaniem opinii ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych. Niemniej, nawet gdyby przyjąć, że ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych poddać można opinię biegłego (...) w całości, to i w tym przypadku Sąd Rejonowy nie dostrzegł wystarczających podstaw, które przemawiałyby za takim rozwiązaniem. Jak już wskazano Sąd I instancji ekspertyzę biegłego (...) ocenił jako w pełni wartościową i rzetelną z przyczyn wskazanych w poprzedniej części uzasadnienia, które zastosowanie znajdują także przy rozważaniu kwestii zasadności zastosowania rozwiązania przewidzianego w art. 157 par. 1 i 2 u.g.n. Nie budziło wątpliwości Sądu pierwszej instancji, że opinia biegłego spełniała wymogi określone § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Określony został w niej przedmiot i zakres wyceny oraz jej cel zgodnie z tezą dowodową zakreśloną przez Sąd. Biegły przedstawił także podstawy formalne wyceny nieruchomości i wskazał na źródła swoich danych, jak i określił istotne dla określenia wartości nieruchomości daty, które uwzględniały wskazania wynikające z postanowienia dowodowego. Sąd I instancji uznał, że niewątpliwie opinia zawiera także wskazanie przeznaczenia nieruchomości, a nadto zawarto w niej analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny. W opinii dokonano wskazania rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, a w dalszej kolejności przedstawiono obliczenie wartości nieruchomości oraz wynik wyceny wraz z uzasadnieniem. Nadto do opinii biegły załączył istotne dokumenty wykorzystane przy jej sporządzaniu. Kwestię rodzaju i wartości nakładów koniecznych do poniesienia przez powodów celem zapewnienia ochrony przed hałasem budynku mieszkalnego wzniesionego na nieruchomości należącej do powodów Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii sporządzonych przez biegłego z dziedziny akustyki mgr inż. W. P. oraz biegłego z dziedziny budownictwa mgr inż. Z. B.. W ocenie Sądu I instancji opinie sporządzone przez biegłych były jasne, rzeczowe i logiczne. Biegli wskazali na czym opierali się wydając opinie, z jakich korzystali źródeł i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszli. Sąd Rejonowy wskazał, że nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Nadto Sąd podkreślił, że sporządzili oni wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, co pozwala uznać, że posiadają oni doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Biegły W. P. sporządził opinię na podstawie dostępnych wyników badań akustycznych wykonanych w ramach ciągłego monitoringu hałasu lotniczego wokół (...), badań własnych oraz przy wykorzystaniu danych dotyczących docelowej aktywności lotniska (...) – (...) prognozowanej na rok 2034, jak również oceniając budynek powodów w oparciu o normę PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” oraz o normę PN-B-02151-3:2015-10 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach – część 3”, która znowelizowała i zastąpiła normę PN-B-02151-3:1999 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach i izolacyjność akustyczna

elementów budowlanych”. Z opinii wynika, że zapewnienie właściwych warunków akustycznych w należącym do powodów budynku wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Biegły ustalił, że niezbędne zmiany polegają na wymianie okien w pomieszczeniach podlegających ochronie akustycznej w budynku powodów tj. 2 pokojach na parterze i 3 pokojach na piętrze. Biegły sądowy Z. B. oszacował zaś, że łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego przy założeniu zastosowania wentylacji mechanicznej wynosi łącznie 55 282,06 zł brutto według cen z lutego 2014 r. Opinię łączną zakwestionowała strona pozwana i w pismach z 30 lipca 2018 roku sformułowała zarzuty do opinii. Pozwany w piśmie tym wniósł nadto o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych z zakresu akustyki i budownictwa. Na rozprawie w dniu 20 marca 2019 r. biegli W. P. i Z. B. odnieśli się do wszystkich zarzutów do opinii sformułowanych przez pozwanego oraz udzielili wyczerpująco odpowiedzi na sformułowane przez pełnomocnika pozwanego pytania. Biegły W. P. wyjaśnił przy tym, że nawiewnik okienny obniża izolacyjność akustyczną okna w zakresie 5 do 10 decybeli. Biegły Z. B. stwierdził zaś, że należy przeliczyć kwestię zastosowania nawiewników ściennych, w celu zweryfikowania czy tego typu rozwiązanie byłoby możliwe. Z uwagi na powyższe biegli sporządzili pisemne opinie uzupełniające w celu weryfikacji możliwości zastosowania nawiewników ściennych i obliczenia kosztów tego rodzaju rozwiązania w sytuacji gdyby to było technicznie dopuszczalne. W ramach złożonych opinii uzupełniających biegły W. P. wykonał dodatkowe obliczenia akustyczne, które stanowiły podstawę dla dalszych ustaleń biegłego Z. B.. Ten zaś ustalił, że w budynku powodów należy zastosować wentylację nawiewno-wywiewną zrównoważoną, która zapewni normowe wymiany powietrza w budynku. Biegły ocenił, że rozwiązanie to nie stanowi podwyższenia standardu budynku, a jedynie pozwoli spełnić wytyczne rozporządzenia – warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z powiązanymi Polskimi Normami. Biegły zaznaczył, że ewentualny brak lub niesprawnie działająca wentylacja sprawia, że obiekt ten nie nadaje się do użytku zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zgodnie z ustaleniami biegłego przy założeniu zastosowania wentylacji mechanicznej według cen z kwietnia 2018 r. łączny koszt prac to 55 724,31 zł brutto. Z uwagi na dalsze zastrzeżenia zgłaszane przez stronę pozwaną biegły Z. B. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w kolejnej pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 13 grudnia 2020 r., w której stwierdził, że zastosowanie okien nieotwieranych jest obniżeniem standardu budynku. Nadto ocenił, że zapewnienie normowej wymiany powietrza w budynku nie jest podwyższeniem standardu, a jedynie spełnieniem wymogów określonych w warunkach technicznych i polskich normach. Pisemne opinie uzupełniające, jak i ustne wyjaśnienia obu biegłych Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, albowiem były szczegółowe, rzeczowe i wyczerpujące. W ocenie Sądu I instancji pisemne opinie były jasne, rzeczowe, kompletne i logiczne. Biegli wskazali na czym opierali się wydając opinie, z jakich korzystali źródła i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszli. Sąd Rejonowy nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie, podkreślił również, że sporządzili oni wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, co pozwala uznać, że posiadają oni doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Nadto biegli, składając ustne wyjaśnienia szczegółowo odpowiedzieli na zarzuty, co nie pozwoliło na zdyskredytowanie ich opinii. W ocenie Sądu I instancji zaprezentowane przez biegłych doświadczenie zawodowe pozwalało w sposób niebudzący wątpliwości potraktować biegłego W. P. oraz biegłego Z. B. jako ekspertów w omawianych dziedzinach. W związku z powyższym, uznając opinie biegłych wraz z ustnymi wyjaśnieniami za fachowe, rzetelne i szczególnie przydatne w niniejszej sprawie. Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innych biegłych z zakresu akustyki i budownictwa, uznając, że wniosek ten zmierza wyłącznie do nieuzasadnionego przedłużenia procesu. W ocenie Sądu Rejonowego 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. Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne i jako takie zasługujące na uwzględnienie. Następnie Sąd I instancji wskazał, że zabudowana nieruchomość położona w P. przy ul. (...), stanowi przedmiot współwłasności powodów i ta okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanego, na tej zaś podstawie oparta była legitymacja powodów do wszczęcia procesu. Niewątpliwa była także w ocenie Sądu pierwszej instancji legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji. Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa swoje roszczenie opierała

na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr (...)), doznała szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącej do niej nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. 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, zobowiązany 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 (...) (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 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 Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania, a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Sąd Rejonowy wskazał, że 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. W tej sprawie, uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) – (...) w P.. Dalej Sąd I instancji wskazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli. Objęcie nieruchomości strony powodowej tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanego w sprawie biegłego. W opinii Sądu Rejonowego przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe doprowadziło do określenia wystąpienia szkody strony powodowej (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 §2 k.c.) w zakresie spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), o kwotę 80 356 zł. Sąd I instancji z całą stanowczością 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. Sąd Rejonowy wskazał jednak, że 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. (wraz z ustnymi wyjaśnieniami) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania były zdaniem Sądu I instancji prawidłowe i 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 Sądu pierwszej instancji 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. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że 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. Dalej w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał też, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu Rejonowego 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. Zdaniem Sądu I instancji, 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 fakt, że porty lotnicze – w tym także pozwany – pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny (pory dziennej – nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym – trudno uzasadniać pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez pryzmat kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia (...). 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. Z opinii biegłego R. D. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...). Spadek ten stanowi różnicę między wartością nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. według aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanej jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej stanowi kwotę 80 356 zł. Zdaniem Sądu Rejonowego powyższa kwota stanowi szkodę strony powodowej w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska

(...) - (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności strony powodowej. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr (...). Strona powodowa nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu pierwszej instancji utrata wartości nieruchomości strony powodowej nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd Rejonowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12 października 2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09). Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uwzględnił zgłoszone roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości co do żądanej przez powodów kwoty 80 356 zł, odpowiadającej wymiarowi szkody. Odnosząc się do żądania odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację budynku Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 136 ust 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji wskazał dalej, że roszczenie o nakłady przysługuje także wówczas, jeżeli poszkodowany ich nie dokonał, nadto przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem zdaniem Sądu Rejonowego należało przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z. 6, poz. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692). Sąd I instancji podkreślił fakt, że szkoda w majątku strony powodowej przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie uchwały. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego strony powodowej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P. strona powodowa jest zobowiązana zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, tj. zgodnie normą PN-87/B-02151/02. Zgodnie z normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Zgodnie z w/w normą dopuszczalny poziom dźwięku dotyczy przedziału czasu równemu czasowi oceny tj. 8 najniekorzystniejszych godzin w ciągu dnia i najniekorzystniejszej 1/2 godziny w ciągu nocy. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych. Odnosząc się do powyższego, Sąd I instancji wskazał, że w rozpoznawanej sprawie biegły sądowy W. P. jednoznacznie stwierdził,

że budynek powodów nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B- (...)–3:2015-10 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonej po utworzeniu (...), dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla stanu na 2034 r. W związku z powyższym biegły ustalił, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, a zatem konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku poprzez wymianę okien w 2 pokojach na parterze i 3 pokojach na piętrze. Jeśli chodzi o nakłady niezbędne do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego Sąd Rejonowy w oparciu o opinie biegłego Z. B. ustalił, że ich wartość wynosi łącznie 55 282,06 zł brutto według cen z lutego 2014 r. oraz łącznie 55 724,31 zł brutto według cen z kwietnia 2018 r., przy założeniu zastosowania wentylacji mechanicznej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji zaznaczyć należało, że zgłoszone przez powodów roszczenie ostatecznie obejmowało wyłącznie kwotę 55 282,06 zł z tego tytułu. W tym zakresie Sąd Rejonowy związany był treścią żądania pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.). Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązany powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Jak ustalił Sąd Rejonowy, 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. Stało się tak bowiem pismem z dnia 17 lutego 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 24 lutego 2014 r., powodowie (...)i D. K. zgłosili pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska. Tym samym termin zawity na zgłoszenie roszczenia został dochowany przez powodów. W konsekwencji powyższego, Sąd I instancji uwzględniając żądanie strony powodowej zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 135 638,06 zł (80 356 zł + 55 282,06 zł) z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od kwoty 30 000 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 105 638,06 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty. Sąd Rejonowy powództwo oddalił w pozostałym zakresie, mając na uwadze częściowe przedawnienie roszczenia odsetkowego. O odsetkach ustawowych od zasądzonych należności głównych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., wskazując iż 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. Pismami doręczonymi pozwanemu w dniu 24 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 250 000 zł, w tym kwoty 150 000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kwoty 100 000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego. Zatem Sąd I instancji wskazał, że zasadnie zatem domagać się mogli oni odsetek od kwoty 30 000 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty, uwzględniając orientacyjny termin 14 dni na spełnienie żądania, po upływie którego to pozwany popadł w opóźnienie w realizacji świadczenia. Pomimo jednak wezwania pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu zgłoszone roszczenie odsetkowe uległo częściowemu przedawnieniu. Przedawnienie jest kategorią dawności, polegającą na niemożności sądowego dochodzenia roszczeń z uwagi na upływ określonego w ustawie okresu czasu. W myśl art. 117 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Zgodnie z ogólną normą wyrażoną w art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Wskazując na stanowisko doktryny, Sąd pierwszej instancji podał, iż przyjmuje się że „różnicowanie terminów przedawnienia określonych w art. 118 k.c. zależy wyłącznie od rodzaju roszczenia z punktu widzenia jego związku z określonym rodzajem działalności (tak również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., III CKN 6/98). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 §1 k.c.). Sąd Rejonowy wskazał, że do

zgłoszonego przez powodów roszczenia odsetkowego, mającego charakter świadczenia okresowego zastosowanie miał zatem trzyletni termin przedawnienia. Pismem procesowym z dnia 25 marca 2021 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 105 638,06 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 135 638,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Skoro powodowie dokonali zgłoszenia roszczenia w tym zakresie pismem procesowym z dnia 25 marca 2021 r., to przy uwzględnieniu regulacji art. 118 k.c., w tym trzyletniego terminu przedawnienia i końca terminu przedawnienia przypadającego na ostatni dzień roku kalendarzowego, roszczenie odsetkowe co do kwoty 105 638,06 zł uległo przedawnieniu co do okresu do dnia 31 grudnia 2017 r. tj. wraz z końcem 2017 r. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie odsetkowe co do tej kwoty zasadne było jedynie co do okresu od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty. Tym samym zasądzeniu podlegały odsetki za opóźnienie od kwoty 105 638,06 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty. Sąd I instancji o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., natomiast o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął o kosztach procesu zgodnie z wynikiem sprawy i obciążył nimi pozwanego w oparciu o art. 100 k.p.c., zważywszy, że strona powodowa wygrała sprawę prawie w całości. Sąd Rejonowy orzekł przy tym wyłącznie o zasadach ponoszenia kosztów w trybie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie oraz rozliczenie referendarzowi sądowemu po prawomocnym ustaleniu wysokości tych kosztów.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana spółka, zaskarżając go w części, tj. w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 135 638,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: - od kwoty 30 000 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty; - od kwoty 105 638,06 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty (punkt 1. wyroku); a nadto w części orzekającej o kosztach procesu (punkt 3. wyroku).

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie niżej wymienionych przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. roku Prawo ochrony środowiska (dalej jako „p.o.ś.”), poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów w sposób określony w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania ((...)), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...);

b) art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należących do powodów;

c) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swoich nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, iż aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;

d) art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

e) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

f) art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;

g) art. 135 § 1 i § 3 a p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;

h) art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z upływem 14 dniowego terminu od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, podczas gdy, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

2. naruszenie niżej wymienionych przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez powodów, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłych;

b) art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „(...) (...) Spółka z o.o. im. (...) (wyciąg w aktach sprawy) oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

c) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerwienie na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłych w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

d) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się przy rozstrzyganiu sprawy na dowodzie z opinii biegłych zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

e) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się w skarżonym wyroku na treści opinii przedstawionych w niniejszej sprawie, a przygotowanych przez biegłych nie mających dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją udowadniającą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 roku, które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów;

f) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego

rzecznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłych, a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

g) art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tych opinii, które poddawały w wątpliwość płynące z nich wnioski;

h) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłych oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

i) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c., poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) [w aktach sprawy] i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „(...) (...) z o.o. im. (...) (wyciąg w aktach sprawy), a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

j) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Apelujący w związku z powyższym wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej o uchylenie, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżonego wyroku w skarżonej części i przekazanie do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji; pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację, powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 2-krotności stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy zauważa, że po rozszerzeniu powództwa sprawa z uwagi na wartość przedmiotu sporu zgodnie z art. 193 §2 k.p.c. zdanie drugie w zw. z art. 17 pkt 4 k.p.c. winna zostać przekazana przez Sąd Rejonowy do Sądu Okręgowego w Poznaniu jako właściwego rzeczowo i miejscowo. To naruszenie prawa procesowego nie skutkuje jednak nieważnością postępowania z uwagi na treść art. 379 pkt 6 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących prawa materialnego 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 jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, a w związku z ustanowieniem tego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w

zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel, przed wejściem w życie aktu wprowadzającego rzeczony obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy, jest zatem w konsekwencji także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, na przykład hałas. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2013 r. II CSK 578/12 i z dnia 25 maja 2012 r. I CSK 509/11. Mając na uwadze treść art. 129 ustawy 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.

Zgodnie z art. 129 ustawy, 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 L. (...) - (...) 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 z 30 stycznia 2012 r., właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół L. (...) wprowadzony został dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska (art. 135 ustawy) i naruszenia tego standardu czy nawet ich potencjalną możliwość usankcjonował. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy, jest więc w tym wypadku obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że powodowie będą musieli znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje. Stwierdzić należy więc, że istnieje adekwatny związek przyczynowy między wprowadzeniem (...) a szkodą powstałą w mieniu powodów, która przejawia się w utracie wartości, należącej do nich nieruchomości.

Brak ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości powodów, czy też wcześniej istniejący hałas związany z działalnością lotniska nie uzasadniają twierdzenia pozwanego, iż do spadku wartości nieruchomości powodów nie doszło na skutek wprowadzenia ograniczonego obszaru użytkowania i objęcia nieruchomości powodów strefą wewnętrzną. Obniżenie wartości nieruchomości powodów jest wynikiem ustalenia, że odczuwalne są negatywne oddziaływania lotniska, którym właściciele nieruchomości nie mogą się po utworzeniu strefy ograniczonego użytkowania skutecznie przeciwstawić i zmuszeni są je znosić bez prawa żądania zaniechania tych immisji. Przekłada się to z kolei na obniżenie cen tych nieruchomości, gdyż potencjalni nabywcy biorą pod uwagę, że będą zmuszeni znosić te negatywne oddziaływania, przede wszystkim zaś zwiększoną w porównaniu do innych - nie obarczonych takim sąsiedztwem - nieruchomości emisję hałasu.

Powodowie, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i objęcia nim ich nieruchomości, ponieśli szkodę w postaci spadku wartości tej nieruchomości, co zostało wykazane konkluzjami opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D.. Wskazać należy, że zmienił się stan majątkowy powodów wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i objęcia nim stanowiącej ich własność nieruchomości. Powodowie w dalszym ciągu posiadają składnik majątku w postaci nieruchomości, która również przysługiwała im przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, lecz na skutek wprowadzenia wspomnianego obszaru wartość tego składnika uległa obniżeniu. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., albowiem według powyższej regulacji przez stratę należy rozumieć m.in. zmniejszenie aktywów, zaś wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania prowadzi do zmniejszenia aktywów w majątku powodów poprzez obniżenie wartości składnika tego majątku. Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Sąd Najwyższy

w tym zakresie wskazuje, że anachronizmem wydaje się przyjmowanie różnych sposobów określania wartości takich samych rzeczy, w zależności od tego tylko czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest uprawnieniem właściciela, tak samo normalnym jak korzystanie z niej. Traci także w tym systemie gospodarczym rację bytu odróżnianie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., sygn. III CZP 57/01). Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości – zgodnie z art. 361 § 2 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. II CSK 546/08). Sąd Okręgowy akcentuje, że wskazany pogląd uznać należy za jednolity w orzecznictwie Sądu Najwyższego, biorąc pod uwagę orzecznictwo tego Sądu na tle odszkodowań związanych z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania w Polsce. Przy czym zauważyć należy, że tok rozumowania pozwanego prowadziłby do wniosku, że osoby, które nigdy nie sprzedały nieruchomości, nie mogłyby dochodzić odszkodowania z tytułu spadku jej wartości. Zgodnie zaś z art. 129 ust. 4 p.o.ś., z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można było wystąpić w okresie 2. lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, który to przepis dopiero wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 marca 2018 r. (sygn. K 2/17), został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, a termin ten – ustawą z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r., poz. 452) został przedłużony do 3 lat.

Wskazać również należy, że zgodnie z treścią art. 136 § 3 ustawy - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 § 2 ustawy (czyli szkodą będącą w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości związanymi z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania), są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki. Budynek użytkowany na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlega zatem ochronie przed hałasem. W uchwale Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) - (...) w P. o nr (...), w §9 wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powodowie domagali się odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania. Zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność ta wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Brak jest natomiast podstaw do uznania, że skuteczne dochodzenie dla skutecznego dochodzenia odszkodowania konieczne jest faktycznie poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną.

Co do podniesionego zarzut nieuwzględnienia rekurencji, które zdaniem apelującego doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej oraz naruszenia art. 129 ust.2 w zw. z art. 136§3 poś poprzez ich błędną wykładnię przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, okazały się one niezasadne. Brak podstaw zdaniem Sądu Okręgowego do uznania, że spadek wartości nieruchomości zawiera już w sobie koszty adaptacji akustycznej budynku. Z przepisów art. 129 ust. 2 i 136 ust. 3 ustawy p.o.ś. wynika, że są to dwie różne szkody. Są one oddzielnie wymienione w przepisach, o czym świadczy sama redakcja tych przepisów. W pierwszym z nich jest mowa ogólnie o przysługiwaniu właścicielowi nieruchomości odszkodowania za poniesioną szkodę i że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Drugi zaś stanowi, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych, dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Słowo "także" wskazuje na różne rodzaje szkód.

Sąd Okręgowy nie podzielił również podniesionego przez apelującego zarzutu naruszenia art. 135 ust. 1 i 3a p.o.ś. Stosownie do art. 135 ust. 1 p.o.ś., jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu, tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Jedną zatem z podstawowych przesłanek uzasadniających ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania jest wystąpienie szkodliwego oddziaływania wywołanego przekroczeniem dopuszczalnych norm immisyjnych. Nie sposób zatem uznać, że (...) jest wyłącznie aktem planistycznym, przewidującym konkretne wymagania techniczne i dotyczące korzystania z nieruchomości, ponieważ tworzy się je na terenach, na których dochodzi do przekroczenia standardów jakości środowiska w wyniku działalności przedsięwzięć określonych przez ustawodawcę.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego z tytułu spadku wartości nieruchomości konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2) powstanie szkody, 3) związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. W ocenie Sądu Okręgowego, wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione, co wynika z dokonanych przez Sąd Rejonowy prawidłowych ustaleń faktycznych, niezakwestionowanych skutecznie przez pozwanego, które w związku z tym stanowiły podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego na podstawie art. 382 k.p.c.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 244 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. – również okazały się niezasadne.

Podkreślić należy, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania rozstrzygnięcia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 stycznia 2010 r., sygn. II UK 148/09; z dnia 3 października 2008 r., sygn. II PK 48/08; z dnia 11 stycznia 2008 r., sygn. V CSK 240/07). Taka sytuacja w sprawie nie wystąpiła, a uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wymogi przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., skutkiem czego poddaje się kontroli instancyjnej. Z treści apelacji wynika, że zdaniem skarżącego Sąd Rejonowy dokonał ustaleń sprzecznych z dokumentem urzędowym w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Raportu o oddziaływaniu na środowisko „(...) (...) sp. z o.o. im. (...)” i nie wyjaśnił, z jakiego powodu odmówił tym dokumentom mocy dowodowej. Wbrew jednak zarzutowi apelacyjnemu dokumenty te stanowiły podstawę ustaleń faktycznych, zaś Sąd Rejonowy nie odmówił im mocy dowodowej. Nie były to natomiast dokumenty, które służyły wykazaniu spadku wartości nieruchomości powodów. Ponadto przedmiotowe dokumenty stanowią element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „(...) (...) sp. z o.o. im. (...)”. Z powyższego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Natomiast obszerna analiza opinii biegłego R. D. w kontekście wskazanych przez Sąd Rejonowy przesłanek, które skutkowały oddaleniem wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności – skutkowało uznaniem bezzasadności zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim odnosił się on do oceny opinii biegłego R. D.. 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 Łodzi w wyroku

z dnia 11 stycznia 2013 r. I ACa 1003/12; Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98). Nie chodzi tu przy tym o kwestię wiarygodności, pojmowanej 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. W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Rejonowy słusznie uznał opinię biegłego R. D. za jasną, rzeczową oraz przejrzystą, jako pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia 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 wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione.

W szczególności wyjaśnić należy, że z opinii biegłego R. D. bezsprzecznie wynika, że dokonał on ustalenia spadku wartości nieruchomości w odniesieniu do daty kiedy wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. Biegły R. D. podał, iż zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia (...) oraz obciążenie hałasem emitowanym przez samoloty. 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. R. D. wydał opinię na tę okoliczność stosując metodę regresji wielorakiej. Metoda ta znalazła akceptację zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i w orzecznictwie sądów powszechnych. W oparciu o zaktualizowane ceny transakcyjne i przeprowadzoną ocenę nieruchomości pod względem cech różnicujących określono równanie opisujące zbiór cen transakcyjnych w funkcji ocen atrybutów rynkowych. W ten sposób utworzono równanie regresji wielorakiej, które określa zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi powyżej atrybutami rynkowymi. Obliczenia biegłego nie zostały przeprowadzone w oparciu o proste uśrednienie cen, lecz przy zastosowaniu regresji wielorakiej, przy uwzględnieniu atrybutów rynkowych, różnicujących nieruchomości porównawcze, którym nadano różną wagę. Wyliczenia te dokonano przy użyciu oprogramowania komputerowego uzasadnionym jest zatem brak szczegółowego opisanie wyliczeń, skoro nie zostały one przeprowadzone w tradycyjny sposób.

Fakt zaś wcześniejszego funkcjonowania portu lotniczego został przez biegłego uwzględniony w opinii poprzez dobór transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru oddziaływania lotniska. Co oznacza, że wszystkie nieruchomości porównawcze już wcześniej doświadczały różnorodnych zarówno pozytywnych jak i negatywnych skutków funkcjonowania lotniska, tym samym element nie mógł stanowić cechy różnicującej. Tym samym biegły wyjaśnił wszystkie zastrzeżenia pozwanego do opinii. Apelacja zaś zawiera jedyne powtórzenie tych zarzutów.

Co do zaś zarzutu oparcia się przy rozstrzygnięciu na dowodzie z opinii przygotowanej przez biegłego nie mającego dostępu do potrzebnych dokumentów, w tym dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, jest to zarzut spóźniony. Na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego strona pozwana nie kwestionowała opinii biegłego z tego powodu. Nie było jednak żadnych przeszkód aby kwestie te wyjaśnić, czy to w opiniach uzupełniających, czy też przez wyjaśnienia złożone przez biegłego na rozprawie.

Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie zarzuty skarżącego nakierowane na podważenie waloru dowodowego opinii biegłego były bezzasadne i – jako takie – nie zdołały skutecznie podważyć wyników ustaleń i postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd I instancji.

W świetle kwestionowania przez skarżącego metody badawczej przyjętej przez biegłego R. D. w procesie opiniowania dla potrzeb ustalenia czy i na ile obniżyła się wartość nieruchomości w związku z wprowadzeniem ograniczeń sposobu korzystania – Sąd Okręgowy podkreśla, że w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w (...) pod sygn. (...), Komisja Arbitrażowa przy (...) z siedzibą w W. pozytywnie zaopiniowała stosowaną przez biegłego metodologię, weryfikując jej merytoryczną poprawność w kontekście zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawców majątkowych (por. opinia z dnia 18 lutego 2016 r. nr (...) – k. 1177-1191 akt (...)). Także w Opinii Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) z dnia 16 czerwca 2020 r. (sprawa nr (...)), sporządzonej na wniosek pozwanego, w sprawie (...), w której oceniano prawidłowość analogicznej (jak w niniejszej sprawie) opinii biegłego R. D., wskazano, że opiniowane opracowanie może stanowić podstawę do ustalenia utraty wartości rynkowej (nieruchomości) położonej w obszarze ograniczonego oddziaływania lotniska. Zespół opiniujący nie dokonał co prawda sprawdzenia wyliczeń równania regresji wielorakiej, jednak sama metodologia obliczenia utraty wartości nieruchomości położonej w (...) została zaaprobowana jako odpowiednia. Tym samym niezasadny był wniosek dowodowy zgłoszony w apelacji o przedstawienie opinii biegłego R. D. pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych. Co do braku podstaw poddania opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych Sąd pierwszej instancji wypowiedział się obszernie w uzasadnieniu wyroku (które to rozważania Sąd odwoławczy w pełni akceptuje), zarzuty pozwanego stanowią zaś jedynie polemikę z rozważania Sądu Rejonowego.

W konsekwencji bezzasadny okazał się także wniosek apelującego o dopuszczenie dowodu z łącznej opinii biegłego akustyka i z dziedziny budownictwa. 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 utrwalili się poglądy, 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 Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99; z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

W rozpatrywanej sprawie pozwany podniósł nadto zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. stojąc na stanowisku, że odsetki winny być zasądzone od dnia wyrokowania. W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy Sąd Okręgowy nie podzielił jednak zarzutu apelującego, uznając że również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie żądania odsetkowego powodów było prawidłowe. Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie. Z przepisu art. 481 § 1 k.c. wynika, że wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Ponadto, stosownie do treści art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska 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 orzecznictwie akcentuje się również, że konstrukcja roszczenia odsetkowego za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest oparta na założeniu, iż w chwili powstania obowiązku świadczenia dłużnik wiedział nie tylko o obowiązku świadczenia na rzecz wierzyciela, ale także znał wysokość świadczenia, które ma spełnić (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. III CSK 308/09; oraz z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. III CSK 342/15). Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem doręczonym 24 lutego 2014 roku, początkowo z pozwie powodowie domagali się zapłaty 30 000 zł (co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od tej kwoty od 11 marca 2014 roku), a zatem kwoty która była już należna w chwili wezwania, następnie powodowie rozszerzyli powództwo domagając się zapłaty 105 638,06 zł pismem z dnia 25 marca 2021 roku, kwota ta była również objęta wcześniejszym wezwaniem do zapłaty, przy czym z uwagi na przedawnienie części odsetek zasadnie Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 105 638,06 zł od dnia 1 stycznia 2018 roku. Na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym pozwany nie podnosił, że wysokość odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz rewitalizacji budynku na dzień wezwania do zapłaty oraz na dzień wydania opinii różniła się w sposób uzasadniający późniejsze zasądzenie odsetek.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2 700 zł ustalone na podstawie §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku powodów o zasądzenie dwukrotności stawki minimalnej kosztów zastępstwa prawnego, ponieważ niniejsza sprawa jest w istocie sprawą powtarzalną, a spraw podobnego rodzaju pełnomocnik powódek prowadzi wiele, co wydatnie ograniczyło jego nakład pracy. Nadto rozprawa apelacyjna odbyła się na jednym tylko posiedzeniu, a w trakcie całego postępowania apelacyjnego doszło jedynie wymiany pism procesowych stron.

Brygida Łagodzińska