

Sygn. akt II Ca 566/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki (spr.)

Sędziowie: SSO Agnieszka Śliwa

SSR del. Kajetan Kosterkiewicz

Protokolant: p.o. stażysty Maria Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. i H. P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 14 marca 2018 r.

sygn. akt IX C 2237/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSO Agnieszka Śliwa SSO Ryszard Małecki SSR del. Kajetan Kosterkiewicz

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powodowie M. P. i H. P. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. na swoją rzecz łącznej kwoty 10.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powodowie podali, że przysługuje im prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r. Jako podstawę prawną roszczeń powodowie wskazali art. 129 § 2 w zw. z art. 136 ustawy - Prawo Ochrony Środowiska (dalej poś). W ocenie strony powodowej szkoda przejawia się w zmniejszeniu wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podkreślił, że nieruchomość strony powodowej zlokalizowana jest w strefie zewnętrznej oou, zaś zakres unormowania uchwały w ogóle nie obejmował zabudowy mieszkalnej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia oou. Wskazał, że poziomy hałasu dla zabudowy mieszkaniowej przed wprowadzeniem obszaru nie uległy zwiększeniu po wejściu w życie uchwały i nie można mówić o konieczności znoszenia jakichkolwiek immisji. Zdaniem pozwanego to strona powodowa winna wykazać, że wprowadzenie oou spowodowało spadek wartości nieruchomości. Strona pozwana podała dodatkowo, że podjęte zostały liczne działania ograniczające poziom hałasu emitowanego przez lotnisko, a nadto, że okres intensywnego rozwoju lotniska przypadła na przełom XX i XXI w., a nie na moment wprowadzenia oou.

Pismem procesowym z dnia 11 grudnia 2017 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu wnosząc ostatecznie o zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 58.874,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

W piśmie procesowym z dnia 2 grudnia 2017 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w rozszerzonym zakresie.

Wyrokiem wydanym w dniu 14 marca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 58.874,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia 31.12.2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (punkt 1), kosztami procesu, w tym wydatkami postępowania poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa, obciążył w całości pozwaną, pozostawiając szczegółowe wyliczenie oraz rozliczenie tychże kosztów referendarzowi sądowemu po prawomocnym ustaleniu wysokości tychże kosztów (punkt 2).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

M. P. i H. P. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), gmina T., obręb P., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ma powierzchnię 1.688 m².

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, niepodpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Budynek ma powierzchnię użytkową 151,13 m², wybudowano go w latach 90-tych XX w. w technologii tradycyjnej. Budynek jest wykonany w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych, jego stan techniczny jest dobry.

Na terenie nieruchomości posadowiony jest również budynek garażu o powierzchni 23,20 m² w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony. Budynek ten wykonano w 2002 r. w technologii tradycyjnej, standard robót wykończeniowych i materiałów jest dobry, stan techniczny budynku określa się jako dobry.

W obrębie nieruchomości znajduje się także budynek gospodarczy o powierzchni 88,83 m² w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony. Budynek wykonano po 2000 r. w technologii tradycyjnej, standard robót wykończeniowych i materiałów jest dobry, stan techniczny budynku określa się jako dobry.

Przedmiotowa nieruchomość na dzień 28 lutego 2012 r. objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r., w którym to nieruchomości ta oznaczona jest jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Stan nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. był tożsamy ze stanem na dzień 19 czerwca 2017 r.

(...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego.

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 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 Ł.. W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 11.07.1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadał na początek dwudziestego pierwszego wieku, (m.in. w 2001 r. oddano do użytku dwa terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową), systematycznie rozwijano również siatkę regularnych połączeń. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska wiązać należy z przystąpieniem Polski do 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 „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o.(...)”. Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem operacji lotniczych.

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

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 2012 r.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), działka nr (...), znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr(...)Sejmiku Województwa (...) z 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska(...)w P..

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), uległa zmniejszeniu o 58.875,54 zł na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla Lotniska (...) w P. (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r.).

Pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od doręczenia łącznej kwoty 150.000,00 zł w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania, w tym 120.000,00 zł z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i 30.000,00 zł na pokrycie kosztów niezbędnych do przywrócenia właściwego klimatu akustycznego w należącym do powodów budynku. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego dnia 3 lutego 2014 r.

Pełnomocnik powodów złożył w tutejszym sądzie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 28 lutego 2014 r., której przedmiotem byłaby zapłata przez pozwanego na rzecz powodów kwoty 150.000 zł, w tym 100.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów i kwoty 50.000 zł tytułem kosztów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w należącym do wnioskodawców budynku.

Ostatecznie nie doszło do zawarcia ugody między stronami.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po dokonaniu oceny dowodów, w tym bardzo szczegółowej i wnikliwej oceny opinii biegłego R. D. Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione. Sąd zważył, że prawo własności położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), należy do powodów i ta okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanego, na tej zaś podstawie oparta była legitymacja powodów do wszczęcia procesu. Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w ustawie.

Powodowie swoje roszczenie opierali na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr (...)), doznali szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącego do nich prawa do nieruchomości. Wartość szkody powodowie wycenili ostatecznie na łączną kwotę 58.874,54 zł. Jako podstawę prawną roszczenia strona powodowa określiła art. 129 ust. 2 poś.

Sąd zauważył, że zgodnie z powołanym przepisem, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, zaś szkoda obejmuje m.in. zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

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

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

Zdaniem Sądu, kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji jej wysokości są w okolicznościach analizowanej sprawy bardzo trudne do jednoznacznego ustalenia. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne czynniki – zarówno obiektywne, jak i subiektywne, ekonomicznie uzasadnione, jak i oderwane od uwarunkowań ekonomicznych jak np. moda na zamieszkiwanie w danym terenie. Ustawodawca w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia wartości nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego

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

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

Sąd wyjaśnił, 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 tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

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

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu

powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi na ustalenie, że strona powodowa zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Sąd kierując się dyspozycją art. 322 kpc, mając na uwadze wszystkie okoliczności w sprawie i świadomość, że spadek wartości ustalony przez biegłego ma jedynie wartość orientacyjną ostatecznie przyjął wysokość szkody z tego tytułu na poziomie 58.874,54 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją zastrzeżoną w art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania po raz pierwszy w piśmie z dnia 27 stycznia 2014 r., doręczonym dnia 3 lutego 2014 r., w którym to wyznaczono 7-dniowy termin płatności. W związku z powyższym pozwany pozostawał w opóźnieniu spełnienia świadczenia od dnia następnego po upływie tego terminu czyli dnia 11 lutego 2014 r. i w konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz strony powodowej odszkodowania przysługują od tego dnia. Sąd o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., natomiast o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty na podstawie wyżej wskazanego przepisu w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.

Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód, który za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiódł apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...)w P. (dalej: Uchwała) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z samym objęciem ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”), pomimo tego, że nieruchomość strony powodowej znalazła się w wydzielonej w tym obszarze strefie, dla której w Uchwale nie przewidziano ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych, co prowadzi do uznania, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego,

2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za pisemną opinię biegłego i następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Portu Lotniczego (...)” sporządzonego przez biegłego sądowego R. D., w sytuacji gdy liczba przedkładanych przez biegłego opinii określających wartość oraz ubytek wartości nieruchomości położonych w OOU, rozliczenie godzinowe wynikające z kart pracy przedkładanych przez biegłego do akt w analogicznych sprawach, zawisłych przeciwko pozwanemu w okresie od dnia 15 lipca 2014 r. (data zlecenia biegłemu pierwszej opinii w sprawach (...)) do dnia 9 marca 2016 r., zeznania biegłego oraz innych rzeczoznawców majątkowych, świadczą o tym, iż biegły nie sporządzał opinii samodzielnie, lecz posługiwał się przy ich sporządzeniu innymi rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali formalnie dopuszczeni jako biegli ad hoc do niniejszej sprawy,

3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za pisemną opinię biegłego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Portu Lotniczego (...)” sporządzony przez biegłego sądowego R. D., w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która to jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, bowiem biegły rzeczoznawca majątkowy, będąc do tego zobowiązany nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd traktując go jako pełnoprawną opinię

biegłego i posiadającą walor dowodu, oparł się na tymże dokumencie i na jego podstawie ustalił przyczyny i wysokość odszkodowania,

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. z art. 361 § 1 poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie Uchwały a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem OOU, celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona,

5) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu OOU, w sytuacji gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem OOU i następczej wyceny nieruchomości strony powodowej na dzień przed wprowadzeniem OOU,

6) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 POŚ poprzez uznanie, w ślad za opinią biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, że ustalony zakres oraz wysokość odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości wywołanego wprowadzeniem OOU uwzględniaj już fakt wcześniejszego oddziaływania sąsiadującego lotniska i w związku z tym nie ma konieczności korygowania wartości tego odszkodowania (a w zasadzie wartości bazowej nieruchomości o współczynnik wcześniejszego oddziaływania (sąsiedztwa) lotniska,

7) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

8) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji nieuwzględnienie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji RDOŚ, dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i Modernizacja Portu Lotniczego (...) i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok,

9) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji,

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

- fragmentu opinii biegłego K. R., J. W. oraz opinii dr B. H.,

- „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych sporządzonej przez prof. (...) dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K.

na okoliczność błędów, jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego R. D. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

- pisma dr K. S. z dnia 29 września 2015 r. oraz pisma dr K. S. zatytułowanego „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie(...)”

11) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741, dalej jako „UGN”) w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz oddaleniu wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy pozwany składał do opinii szereg zarzutów, popartych opiniami innych rzeczoznawców i statystyków.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

2) zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych,

a ewentualnie wniósł o:

1) zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu I instancji z dnia 28 lutego 2018 r. o przeprowadzeniu dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku,

2) zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia z dnia 28 lutego 2018 r. o przeprowadzenie dowodu z weryfikacji w trybie art. 157 ust. 3 UGN opinii biegłego przez wskazaną organizację zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych poprzez dopuszczenie tego wniosku,

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

4) pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym wg norm przepisanych, a nadto o oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z jednolitą, nowszą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, według art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2016.672 j.t) jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, a w związku z ustanowieniem tego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art.144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem

właściciel, przed wejściem w życie aktu wprowadzającego taki obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Innymi słowy, szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust.2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. orzeczenia SN: z dnia 21 sierpnia 2013 roku II CSK 578/12, z dnia 6 maja 2010 roku II CSK 602/09, z dnia 25 maja 2012 roku I CSK 509/11, z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09 a także wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z dnia 29.03.2012r., I ACa 775/11, z dnia 14.09.2011r., I ACa 677/11, z dnia 13.01.2011r., I ACa 1028/10). Zachowuje on aktualność również na gruncie przedmiotowej sprawy. Tym bardziej, że znalazł potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażonym na tle ustanowienia ograniczonego obszaru użytkowania dla lotniska(...) – w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16 Sąd Najwyższy wskazał, że z brzmienia przepisu art. 129 ust. 2 poś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, którego oficjalne potwierdzenie następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę powodów, ale jej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU, bowiem w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy odwołał się do poglądów doktryny, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

Badanie przytoczone w opinii biegłego R. D. wskazuje, że świadomość wśród nabywców o potrzebie ustanowienia obszaru sprawa, że wartość nieruchomości położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniczego spada. Samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych, niezależnie od modyfikacji schematu lotów, odstrasza więc nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości. Niewątpliwie więc w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego korzystania z nieruchomości spadła wartość nieruchomości położonych w jego granicach. Nie może przy tym w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania budzić wątpliwości okoliczność, że źródłem zmniejszenia się wartości nieruchomości jest obawa uczestników rynku obrotu nieruchomościami przed nadmiernym (przekraczającym dopuszczalne normy) hałasem wywołanym funkcjonowaniem lotniska i że obawa ta zaistniała w świadomości uczestników rynku na skutek informacji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Należy bowiem pamiętać, że obszar ten jest tworzony dopiero wówczas, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska. Świadomość tej okoliczności u uczestników rynku skutkuje uzasadnionym przekonaniem, że na terenie objętym uchwałą Sejmiku nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska. Z natury rzeczy tego rodzaju rozumowanie, uzasadnione treścią przepisu statuującego przesłanki utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje spadek zainteresowania ofertami sprzedaży nieruchomości położonych na tym obszarze lub zainteresowanie nimi pod warunkiem obniżenia ceny transakcyjnej na skutek uwzględnienia zagrożenia immisjami.

Należy podkreślić, że spadek wartości nieruchomości wystąpił dopiero po utworzeniu obszaru mimo faktu, że już wcześniej w sąsiedztwie istniało lotnisko. Stało się tak dlatego, że uchwała Sejmiku uświadomiła uczestnikom rynku obrotu nieruchomości negatywny wpływ sąsiedztwa lotniska na środowisko w postaci ponadnormatywnego poziomu hałasu i brak możliwości dochowania standardów jakości środowiska. Okoliczność, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, nie ma żadnego znaczenia, ponieważ skutek w postaci obawy przed ich przekraczaniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Wymaga przy tym podkreślenia, że omówiona wyżej reakcja rynku skutkująca spadkiem wartości nieruchomości ma charakter obiektywny. Po pierwsze, zdaniem Sądu Okręgowego sama świadomość ponadnormatywnych immisji

(hałasu) niewątpliwie wpływa ujemnie na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo w przedmiotowym przypadku prawne usankcjonowanie tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Po drugie, za skutek normalny należy traktować taki, który w danych okolicznościach występuje jako zwykle, typowe następstwo określonego zdarzenia, w przeciwieństwie do skutku będącego wynikiem szczególnego zbiegu okoliczności. Innymi słowy, normalny 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. wyroki SN: z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72, niepubl. i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00, niepubl.). Zdaniem Sądu Okręgowego, tak pojmowany normalny związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanym wypadku i ma on charakter obiektywny. Przede wszystkim bowiem niezaprzeczalny jest związek spadku atrakcyjności nieruchomości (a więc i spadku jej wartości) z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi nadmiernym hałasem generowanym przez loty samolotów i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 kc. w zw. z art. 144 kc. Reakcja rynku przejawiająca się w spadku wartości nieruchomości jest więc reakcją naturalną, obiektywną, uzasadnioną obawą przed nadmiernym hałasem (potwierdzoną przez uchwałę Sejmiku). Nadto, za uznaniem tego związku za związek normalny przemawia fakt, że tego rodzaju reakcja rynku występuje na całym świecie i jest normalną reakcją na sąsiedztwo lotniska, co oznacza że reakcja przedmiotowego rynku lokalnego wywołana utworzeniem obszaru jest potwierdzeniem zachowań uczestników rynków zagranicznych i musi być traktowana jako prawidłowość występująca w tej sferze życia człowieka.

Nie pozbawia też właściciela nieruchomości roszczenia odszkodowawczego okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, a więc, że nie pojawił się on dopiero w następstwie ustanowienia obszaru. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło właścicielowi nieruchomości objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wynika z art. 135 ust.1 omawianej ustawy). To z kolei wprost oddziałuje na sytuację właścicieli nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości jest wywołane umniejszeniem uprawnień właścicielskich wyrażających się w szczególności przez konieczność znoszenia immisji wynikających z funkcjonowania lotniska, zarówno występujących obecnie, jak będących konsekwencją wszelkich działań przekraczających standard jakości środowiska, które - według ustawy oraz uchwały - są dopuszczalne w przyszłości, a którym w razie braku uchwały z 30.01.2012 r., właściciel nieruchomości mógłby się przeciwstawić. Uchwała sejmiku województwa (...) prawnie zatem usankcjonowała niekorzystną sytuację właścicieli nieruchomości, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska.

Nietrafnie zatem apelujący zarzuca, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 1 marca 2016 r. (I ACa 1035/15) ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania, czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się zarzucanego nieuwzględnienia, że lotnisko istniało już przed wprowadzeniem OOU. Biegły w swej pisemnej opinii, w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie wyjaśnił metodologię zastosowaną do wyceny spadku wartości nieruchomości powodów, wskazując, że wziął pod uwagę fakt wcześniejszego istnienia lotniska i uciążliwości z tym związanych, bowiem do analizy przyjęto tylko i wyłącznie transakcje na obszarze oddziaływania lotniska, a więc niezależne od wprowadzenia obszaru dotknięte negatywnymi skutkami funkcjonowania lotniska. Biegły wskazał, że skoro uciążliwość związana z funkcjonowaniem lotniska dotyczy wszystkich transakcji, nie stanowi

cechy różnicującej i w dalszych analizach winna być i została pominięta. Biegły podał także, że przyczyną spadku wartości na poziomie opisanym w opinii nie jest fakt funkcjonowania lotniska, ale fakt zmiany stanu prawnego poprzez wprowadzenie obszaru OU. Utworzenie obszaru uświadamia ewentualnym nabywcom przyczynę jego utworzenia, z czym nie sposób się nie zgodzić, skoro zgodnie z art. 135 ust. 1 poś obszar ograniczonego użytkowania tworzy się, gdy nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem lotniska.

Biegły w opinii przedstawił tok obliczeń w sposób pozwalający na jego weryfikację przez laika i w należyty sposób uzasadnił zastosowanie przedstawionej w opinii metody regresji wielokrotnej. Motywy jej zastosowania nie budzą wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania.

Nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego fakt korzystania przy sporządzaniu opinii z pomocy innych osób, z którymi biegły współpracuje. Nie ma wymogu osobistego wykonywania wszystkich czynności technicznych związanych z przygotowaniem opinii. Biegły sądowy bierze na siebie odpowiedzialność za treść opinii, podpisując się pod nią i podtrzymując jej wnioski w toku ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut przerzucenia na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa i bezkrytycznego oparcia się na jego stanowisku w tym zakresie. W rozpatrywanej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja Portu Lotniczego (...)(...)”. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności wydanej opinii biegłego D..

Mając powyższe na uwadze, nie mogło dojść do naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z decyzji (...) Dyrekcji Ochrony Środowiska w P. z dnia 28.02.2011r., decyzji z dnia 7.12.2011r., bowiem to uchwała Sejmiku z dnia 30 stycznia 2012 r. określa wielkość obszaru ograniczonego użytkowania, zaś Raport o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – Rozbudowa i Modernizacji Portu Lotniczego (...) i protokół kontroli, nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powoda, dlatego nie mogły podważyć wniosków biegłego

Nie doszło też do naruszenia przepisów proceduralnych 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. związku z oddaleniem przez Sąd I instancji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości. W świetle art. 286 k.p.c., sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jednak wynikiem wyłącznie niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków dotychczasowej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej i uzasadnionej jej krytyki. Zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego strona winna więc wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady dyskwalifikujące opinię uprzednio złożoną (tak również Sąd Najwyższy np. w wyroku z 10.03.2011r., II UK 306/10, LEX nr 885008 czy z 10.01.2002r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Tak rozumiana „potrzeba” uzyskania dodatkowej opinii nie wystąpiła w niniejszej sprawie, jak słusznie uznał Sąd I instancji. Opinia biegłego R. D. jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg jego pracy, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały natomiast przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r.

Nie ma także racji apelujący zarzucając Sądowi, iż ten naruszył treść art. 278 § 1 i 3 kpc., uznając opinie biegłego za prawidłową, w sytuacji gdy nie posiada ona formy operatu szacunkowego. Przepis art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 powołanej ustawy operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 4 pkt 6a u.g.n. przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości

jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można więc stawiać znaku równości między opinią biegłego, a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy nie podziela poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 października 2017 r. (I ACa 456/17) – traktując ten pogląd jako jednostkowy.

W rezultacie Sąd I instancji słusznie uznał opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych – nie doszło więc do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

W niniejszej sprawie również rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek było prawidłowe. Z przepisu art. 481 § 1 k.c. wynika, że wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Jak wynika z 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 p.o.ś. zobowiązanie do zapłaty odszkodowania ma charakter bezterminowy, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony oraz nie wynika z właściwości zobowiązania. W rezultacie dłużnik powinien zaspokoić roszczenie o zapłatę „niezwłocznie” po wezwaniu go przez wierzyciela do wykonania, a jeżeli tego nie czyni, wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie. W niniejszej sprawie, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości. Zasądzenie odsetek od dnia 11 lutego 2014 r. nie budziło zatem wątpliwości także przy uwzględnieniu okoliczności, że spadek wartości nieruchomości był ustalony przy uwzględnieniu cen aktualnych w chwili orzekania – zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Dla oceny zasadności roszczenia o odsetki istotne jest bowiem w takim wypadku, czy już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia był on zobowiązany do zapłaty odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości, jak ostatecznie przyjęto w wyroku. W rozpoznawanej sprawie, w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powodów nie była niższa, niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Z opinii biegłego wynikało bowiem, że w ostatnich latach na lokalnym rynku występował spadek cen na poziomie 0,4 % miesięcznie.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez powodów złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została określona na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Agnieszka Śliwa Ryszard Małecki Kajetan Kosterkiewicz