

Sygn. akt II Ca 1620/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Kulczewska-Garcia

Sędzia Sądu Okręgowego Ryszard Małecki (spr.)

Sędzia Sądu Okręgowego Alina Szymanowska

Protokolant: stażysta Klaudia Schwierz

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. i U. B.

przeciwko (...) Sp. z o. o. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 20 września 2019 r.

sygn. akt IX C 2348/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1800zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Anna Kulczewska – Garcia Alina Szymanowska

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do sądu w dniu 13 lipca 2018 roku powódki U. B. i A. B., reprezentowane przez radcę prawnego, wniosły o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. na rzecz powódek 15.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 marca 2014r. do dnia zapłaty. Nadto zwróciły się o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódek na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 września 2019 r., wydanym w sprawie IX C 2348/18, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki U. B. kwotę 21.164 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie (lit. a); powódki A. B. kwotę 21.164 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (lit. b); w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3. kosztami procesu obciążył w całości pozwaną, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany.

Apelujący reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżył wyrok w części, tj. co do pkt 1 i 3. Sądowi Rejonowemu zarzucił naruszenie

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 322 k.p.c., poprzez uznanie za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłego R. D., dotyczącą spadku wartości nieruchomości powodów, podczas gdy Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (dalej: „Uchwała”) nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, przez co nie można uznać, iż ww. opinia biegłego miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie;

2. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd I instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu, w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie, w obliczu całkowicie odmiennego stanowiska w ocenie spadku wartości nieruchomości wyrażonego przez innych biegłych, należy uznać za uzasadnione;

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

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

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

c) pominięcie lub zaniechanie nadania odpowiedniego znaczenia bezspornej okoliczności, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem OOU;

d) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, mimo zaoferowania przez stronę pozwaną dowodów wskazujących na stan zupełnie odmienny, co w sposób rażący wpłynęło na wypaczenie rozstrzygnięcia Sadu I instancji, a uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy,

4. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie przepisu oraz przyjęcie, że:

a) w wyniku ustanowienia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...)doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powoda, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

b) spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomości powodów występowało już wcześniej, a Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, ani

nie określa warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

5. § 8 ust. 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w strefie zewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania ustawionego dla Portu Lotniczego (...) zostały ustanowione ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

6. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska (...) doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;

7. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i wskutek czego, błędne przyjęcie, że odsetki powinny być liczone od dnia 25 czerwca 2014 roku, tymczasem ewentualne odsetki powinny zostać naliczone od dnia wydania w niniejszej sprawie wyroku, ewentualnie od daty doręczenia odpisu opinii biegłego stronie pozwanej.

Wskazując na powyższe apelujący domagał się:

I. zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 poprzez oddalenie powództwa;

II. zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 3 poprzez przyznanie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych;

III. na zasadzie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność tego, czy w wyniku wprowadzenia OOU doszło do spadku wartości nieruchomości powodów i czy rynek nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej OOU w ogóle zareagował na wejście w życie Uchwały;

IV. przeprowadzenia dowodu z opinii zespołu dr A. Z. z dnia 6 września 2019 roku na okoliczność braku spadku wartości nieruchomości położonych w OOU, w tym nieruchomości powodów,

ewentualnie

V. uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

VI. zasądzenia od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W odpowiedzi na apelację powódki, reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosły o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania odwoławczego tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wyjaśnia, że u podstaw oddalenia wniosku dowodowego pozwanego zawartego w apelacji legło stwierdzenie, iż spóźnione jego powołanie w postępowaniu apelacyjnym było wynikiem wygenerowania przez pozwanego tego dowodu w toku postępowania. Wskazany przez pozwanego dowód stanowi kolejną zleconą przez niego opinię w kwestii sporu toczącego się od kilku lat wokół odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 129 p.o.ś. Generowanie przez pozwanego kolejnych tego rodzaju dokumentów prywatnych nie może stanowić podstawy do uwzględnienia wniosku na podstawie art. 381 kpc.

Przechodząc do oceny apelacji co do istoty sprawy, 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 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, 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 sprawia, 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.

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.

Sąd Okręgowy postrzega tę sytuację jako analogiczną z sądowym ustanowieniem służebności przesyłu na nieruchomości, na której przed jej ustanowieniem posadowione były i funkcjonowały urządzenia przesyłowe. Można z dużym prawdopodobieństwem założyć, że posadowienie tych urządzeń na nieruchomości wpływało na obniżenie jej wartości rynkowej, mimo że miało charakter wyłącznie faktyczny, nie prawny. Ewentualne nabycie własności nieruchomości obciążonej faktycznie przez immisje hałasu nie pozbawia nabywcy prawa żądania zadośćuczynienia lub nawet zaniechania immisji – nie stanowi więc obciążenia trwałego. Natomiast następujące w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obciążenie prawne nieruchomości (a nie tylko – jak dotychczas – faktyczne)

ma charakter trwały i nieodwracalny. O ile więc konieczność znoszenia samego hałasu zakłóca jedynie właścicielowi korzystanie z nieruchomości w jakimś zakresie, o tyle ich legalizacja polegająca na ustanowieniu OOU, obciąża tę nieruchomość prawnie i nakazuje każdemu właścicielowi respektowanie tego obciążenia. Źródłem uszczerbku po stronie właściciela jest więc w tym wypadku ustanowienie obciążenia prawnego, a nie same bezprawne emisje i ten uszczerbek podlega wyrównaniu w ramach odszkodowania (por. odpowiednio postanowienie SN z 29.05.2015 r., V CSK 468/14, niepubl.).

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

Jak 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 emisji 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 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.

. W rozpatrywanej sprawie biegły sądowy 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 (...) Dyrektora 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 (...) 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. Podkreślenia wymaga przy tym, że weryfikacja przez organizację zewnętrzną może dotyczyć wyłącznie operatu szacunkowego, a więc tej części przedmiotowej opinii, która wykazuje cechy takiego operatu, tymczasem do tej jej części pozwany nie zgłosił żadnych zarzutów – zarzuty pozwanego dotyczą wyłącznie tej części opinii, której przedmiotem jest wpływ ustanowienia OOU na wartość nieruchomości.

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 pismem doręczonym w dniu 27 lutego 2014 r. Zasądzenie odsetek od dnia 5 marca 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 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia Alina Szymanowska