

Sygn. akt II Ca 1097/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Kulczewska-Garcia

Protokolant: prot. sąd. Anna Szymanowicz

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. N.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

sygn. akt IX C 3563/16

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Anna Kulczewska-Garcia

## UZASADNIENIE

Powódka H. N. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 5.000 zł tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku i 25.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości. Nadto zwróciła się o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych. Wyjaśniła, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, która znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska(...) w P., utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) (...) z 30.01.2012r. Podała, iż podstawę prawną ww. roszczeń stanowi art. 129 §2 w zw. z art. 136 ustawy - Prawo Ochrony Środowiska (dalej poś). W jej ocenie szkoda przejawia się w zmniejszeniu wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem tej strefy, jak i konieczności poniesienia nakładów celem rewitalizacji akustycznej budynku. Oświadczyła nadto, że bezskutecznie wzywała pozwanego do zapłaty odszkodowania.

W odpowiedzi pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości

przez stronę powodową nie uległ zmianie, a powódka nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z utworzeniem o.o.u., nie wskazała na czym w ich przypadku ta szkoda polega, w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Stwierdziła, że samo wprowadzenia o.o.u. nie przesądza jeszcze o zaistnieniu szkody. Pozwana podniosła, że nieruchomość powódki zlokalizowana jest w strefie wewnętrznej o.o.u., to zaś powodowało, że zakres normowania uchwały nie obejmował ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie, wprowadzone zostały jedynie wymagania techniczne jakie muszą spełniać budynki objęte strefą. Następnie podano, że podjęty został szereg działań ograniczających poziom hałasu emitowanego przez lotnisko, a przy tym okres największego rozwoju lotniska przypadał na czas przed wprowadzeniem strefy o.o.u.. Odnosząc się do kwestii odszkodowania za konieczne nakłady akustyczne wskazano, że przesłanką zapłaty odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody. Równocześnie zwrócono uwagę na potrzebę ustalenia, czy w okresie przed ustanowieniem o.o.u. budynek mieszkalny powódki spełniał obowiązujące warunki techniczne.

W piśmie z dnia 16.07.2019 r. powódka oświadczyła, że rozszerza powództwo w zakresie żądania obejmującego ubytek wartości nieruchomości o kwotę 28.983 zł, a zatem domaga się zasądzenia łącznie od pozwanego kwoty 53.983 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014r. do dnia zapłaty, z tym że od 01.01.2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W piśmie z dnia 05.08.2019 r. powódka oświadczyła, że rozszerza powództwo o kwotę 48.423,28 zł i domaga się zasądzenia od pozwanego łącznie kwoty 107.406,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01.01.2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a w tym:

- kwoty 53.423,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01.01.2016r. z odsetkami za opóźnienie tytułem nakładów na wygłuszenie,
- kwoty 53.983 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01.01.2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem ubytku wartości nieruchomości.

W odpowiedzi pozwany sformułował żądanie oddalenia powództwa także w zakresie, w którym zostało ono rozszerzone. Jednocześnie podniósł on zarzut częściowego przedawnienia roszczenia w zakresie odsetek za opóźnienie

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2021 r., sygn. akt IX C 3563/16 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu :

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 107.406,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami, a od 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi :

- od kwoty 30.000 zł od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 28.983,00 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 46.716,63 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.706,65 zł od dnia 6 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

3. kosztami procesu, w tym wydatkami postępowania poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa oraz nieuiszczoną opłatą od rozszerzonego żądania pozwu, obciążył w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie oraz rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po prawomocnym ustaleniu ich wysokości.

***Podstawą wyroku Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne :***

Prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...) o pow. 0,0640 ha, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przysługuje H. N..

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, niepodpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Budynek ma powierzchnię użytkową 110 m<sup>2</sup>.

Stan nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. był tożsamy ze stanem na dzień przeprowadzenia oględzin przez biegłego, czyli w lutym 2019 r.

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

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 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 przypadł 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 28.02.2011 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 30.01.2012 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 LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W zakres działań podjętych przez pozwanego, a związanych z wprowadzeniem o.o.u. 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. (...) znajduje się w strefie wewnętrznej 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. (...) uległa zmniejszeniu o 53.983 zł na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla Lotniska (...) w P. (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r.).

Budynek mieszkalny położony na przedmiotowej nieruchomości spełnia wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach” z zakresu izolacyjności akustycznej dla stanu izolacyjności akustycznej określonego przed utworzeniem o.o.u., wartości miarodajnego takie jak wartości dopuszczalne.

Budynek nie spełnia wymogów 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 o.o.u. dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla 2015 r. dla hałasu zewnętrznego.

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 o.o.u., dla wartości poziomu miarodajnego wyznaczonego dla docelowej działalności portu lotniczego.

Aby spełnić wymagania w zakresie izolacyjności akustycznej należy wymienić okna w pomieszczeniach chronionych: na parterze (w pokoju dziennym z kuchnią nr 1.1 i pokoju 1.2 w Tabeli nr 24), na piętrze (w kuchni 2.3 oraz pokojach nr 2.1, nr 2.2, nr 2.5+2.6, w Tabeli nr 24).

Obliczona izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych zapewniona będzie tylko w przypadku pozostawienia okien w pozycji zamkniętej.

W budynku powódki należy zwiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych poprzez wymianę istniejących okien na okna o podwyższonym współczynniku izolacyjności akustycznej. Optymalnym rozwiązaniem jest zastosowanie wentylacji nawiewno-wywiewnej zrównoważonej, 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. 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 (wersja I), według cen z lutego 2014 r. łączny koszt prac potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku wyniesie łącznie 47.885,77 zł netto (51.716,63 zł brutto) i według cen aktualnych 49.466 zł netto (53.423,28 zł brutto).

Przy założeniu zastosowania wentylacji z nawiewnikami ściennymi (wersja II), według cen z lutego 2014r. łączny koszt prac potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku wyniesie łącznie 48.023,56 zł netto (51.865,44 zł brutto), zaś według cen aktualnych koszt ten odpowiadać będzie kwocie 49.608,34 zł netto (53.577,01 zł brutto).

Pismem z dnia 17.02.2014r., doręczonym 27.02.2014r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 250.000 zł, w tym 150.00 zł w związku z ubytkiem wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia o.o.u. i 100.000 zł wobec konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości.

W dniu 27.02.2014r. powódka złożyła w Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej obejmującej roszczenie w przedmiocie wypłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i nakłady na rewitalizację akustyczną budynku. Do zawarcia ugody nie doszło.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zawartych w aktach sprawy dowodów. Sąd I instancji podkreślił, że między stronami bezsporne było, że 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 ustalił na podstawie opinii R. D. (1) dotyczącej spadku wartości nieruchomości oraz opinii łącznej biegłych W. P. i Z. B. dotyczącej wartości nakładów, wraz z opiniami uzupełniającymi.

Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególnie dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7.11.2000 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. (1)

Biegły sądowy, posiadający wieloletnie doświadczenie zawodowe, w sposób rzeczowy i przekonujący w sporządzonej na zlecenie sądu opinii przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował. Biegły sporządzając opinię

uwzględnił zarówno wyniki badań dotyczących wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) na wartości nieruchomości mieszkaniowych oraz posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z w/w przypadków, biegły powoływał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o o.o.u. lotniska wojskowego (...) i ich opinie w wpływie o.o.u. na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...). (...): - Hałas lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70% potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21% przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69% jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu. Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze o.o.u. w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono o.o.u. (67 % ankietowanych), jak i na wskazywany przez większość badanych spadek cen takich nieruchomości. W odniesieniu do badań zagranicznych biegły podał, że stosowne wyniki w tym zakresie zawiera opracowanie: Problematyka wycen umniejszania wartości nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie (...), zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S..

W świetle publikacji zagranicznych, opartych na wieloletnich badaniach prowadzonych wokół lotnisk cywilnych, przedstawiających wpływ hałasu na wartość nieruchomości położonych w zasięgu ich oddziaływania określono w szczególności, że stan klimatu akustycznego jest jednym z najistotniejszych czynników jakości środowiska bezpośrednio odczuwalnych i mających fundamentalne znaczenie dla możliwości odpoczynku i regeneracji sił, świadomość istniejącego dyskomfortu oraz zagrożeń zdrowotnych związanych z emisją hałasu powoduje znaczący spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniskowego, spadek wartości nieruchomości rezydencjalnych jest wyższy od typowych niższej wartości, istnieje obawa przed skutkami i zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa lotniska, zależność utraty wartości nieruchomości liczoną od każdego decybelu hałasu ponad normatywny i powszechnie akceptowalny poziom hałasu określonego na poziomie 35 decybeli. Biegły R. D. (1) w celu ustalenia rzeczywistego wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (o.o.u.) lotniska (...) na wartość nieruchomości przeprowadził analizę rynku nieruchomości położonych na i poza o.o.u. tj. na terenie Ł., G., Ł., J. i P.. Do tej analizy biegły wziął pod uwagę ceny transakcyjne po 28.02.2012 r. i ustalił, że na lokalnym rynku sprzedaży budynków jednorodzinnych występował spadek cen w wysokości minus 0,4% miesięcznie. Biegły do podstawowych czynników wpływających na wartość transakcji zaliczył: położenie i otoczenie, stan budynku, powierzchnię budynku, powierzchnię działki oraz położenie na o.o.u. Dla ustalenia wpływu utworzenia o.o.u. na uzyskane ceny transakcyjne biegły przeprowadził ocenę nieruchomości w aspekcie czynników – atrybutów rynkowych. W oparciu o tą ocenę nieruchomości w kontekście w/w 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 o.o.u. lotniska. Kolejno, biegły oszacował zmianę wartości nieruchomości położonej w strefie o.o.u. przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. otrzymując wzór wyjściowy do dalszych badań, dla których istotne było oszacowanie wartości samej nieruchomości wg stanu na dzień 28.02.2012 r. a cen z dnia sporządzenia opinii. Wartość rynkowa nieruchomości strony powodowej została przez biegłego R. D. (1) oszacowana 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.

Uzupełniająca opinia biegłego miała istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia o.o.u. na wartość nieruchomości jest dla biegłego tematem pogłębionym na poziomie pozwalającym na rzeczową współpracę z sądem czy też materia ta jest dla biegłego na tyle niezbadana, że trudno uznać go za specjalistę w danej dziedzinie. Zaprezentowane przez biegłego wieloletnie doświadczenie zawodowe w tym zakresie pozwalało w

sposób niebudzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować biegłego R. D. (1) jako eksperta w omawianej dziedzinie i to w skali całego kraju. Sąd zwraca uwagę także na to, że pomimo podjętych w tym zakresie pewnych wysiłków strona pozwana nie wskazała żadnych rzeczowych, metodologicznie potwierdzonych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych analiz, które dyskredytowałyby przyjętą metodę badawczą.

Z opinii biegłego R. D. (1) wynika, że dokonał on ustalenia spadku wartości nieruchomości w odniesieniu do daty kiedy wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. W treści opinii biegły podał, że przyczyną ponadnormatywnego hałasu są przeloty samolotów i działanie naziemne lotniska, co z kolei powoduje spadek wartości nieruchomości. Wskazać jednak należy, że informacja ta znalazła się w rozdziale „uwarunkowania prawne” natomiast z dalszej części opinii, zwłaszcza z rozdziału „analiza oddziaływania o.o.u. lotnisk na wartość nieruchomości” nie wynika by biegły analizował spadek wartości nieruchomości odnośnie do faktu samego istnienia lotniska. Analiza twierżeń biegłego pozwala uznać, że czynnikiem spadku wartości nieruchomości było wprowadzenie o.o.u., nie zaś sam hałas generowany przez lotnisko. Zdaniem biegłego to fakt wprowadzenia o.o.u. wpłynął na świadomość nabywców nieruchomości i skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Już bowiem sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ujmując rzecz inaczej - wprowadzenie o.o.u. spowodowało że powszechną stała się informacja, że hałas na tym obszarze jest ponadnormatywny.

Okoliczność, że wprowadzenie o.o.u. może wpłynąć na wartość nieruchomości została już przesądzona w orzecznictwie. Zadaniem biegłego było zbadać czy do takiego spadku wartości doszło w okolicznościach danej sprawy, a jeśli tak, to o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości. Z treści opinii jednoznacznie wynika, że spadek wartości nieruchomości został ustalony w odniesieniu do dnia, w którym wprowadzono o.o.u., nie zaś w odniesieniu do faktu istnienia lotniska. Pozwany zarzucał także, że biegły nie uwzględnił w swej opinii w ogóle, że wartość nieruchomości nie spadła wyłącznie na skutek wprowadzenia stref lecz z uwagi na samo występowanie hałasu. Zdaniem pozwanego biegły winien był wziąć pod uwagę o ile spadła wartość nieruchomości z uwagi na samo istnienie lotniska i tego spadku nie brać pod uwagę przy ustalaniu spadku jej wartości w toku niniejszego postępowania. Biegły okoliczność tę wziął pod uwagę, czemu dał wyraz pomijając w analizie wszystkie transakcje, które miały miejsce poza obszarem oddziaływania lotniska. Z treści pisemnej opinii uzupełniającej wynika, iż biegły dostrzega różnicę pomiędzy współczynnikiem wynikającym z tzw. złej lokalizacji związanej z samym funkcjonowaniem lotniska, a współczynnikiem wynikający z faktu wprowadzenia o.o.u.. Podkreślił jednocześnie, że celem opinii było ustalenie o ile spadła wartość nieruchomości na skutek tego drugiego czynnika, wobec czego, tylko tym zajmował się przygotowując opinię. Dokonując swoich wyliczeń nie wyodrębnił czynnika „hałasu lotniczego”, albowiem nie wpływał on na wartość określonej przez niego szkody.

Strona pozwana zdawała sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wiążącego się z wprowadzeniem o.o.u. – pracę nad powyższym trwały już w 2011 r. i wcześniej, sama uchwała została opublikowana w styczniu 2012 r. – dla Sądu nie ulega jakimkolwiek wątpliwościom, że pozwany jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ukierunkowaną na zysk musiał wykonać analizy wskazujące na możliwe skutki finansowe wprowadzenia o.o.u. 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 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 wskazuje 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

zgrupowany dorobek doktryny i judykatury ostatecznie skryształizował spójne poglądy dotyczące norm prawnych kodowanych w analizowanej ustawie. Zarówno Sąd, jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dot. tego samego zagadnienia prawnego.

W ramach opinii uzupełniającej biegły podtrzymał w całości opinię pisemną, odnosząc się do zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną. Biegły wyjaśnił, że powstanie szkody wynika z samego faktu utworzenia o.o.u., a stwierdzony przez niego spadek wartości nieruchomości jest spowodowany reakcją uczestników rynku nieruchomości w związku z podjęciem uchwały o.o.u., a nie ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości. Biegły zaprzeczył, aby metoda regresji wielorakiej nie uwzględniała w pełnym zakresie naturalnych wzrostów i spadków cen transakcyjnych na rynku.

W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd uznał opinię biegłego R. D. (1) za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Wymaga podkreślenia, że biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny, a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez pozwanego zarzutów. Sporządzone przez biegłego opinie poddawały się pozytywnej weryfikacji co przesądzało o ich przydatności w tej sprawie. Do takich wniosków przyczyniała się także ocena Sądu co do osoby samego biegłego, który dysponuje niewątpliwie wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego co przejawiało się w sposobie argumentowania własnych działań w kontekście podnoszonych zarzutów. Wobec powyższego wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do oceny przez organizację rzeczoznawców majątkowych. Odnosząc 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.

W myśl art. 157 ust. 1 oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady: 1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych; w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. Zgodnie z art. 157 ust. 3 u.g.n. jeśli operat szacunkowy został sporządzony przez biegłego na użytek postępowania sądowego, to o dokonanie tej oceny wnioskować może tylko sąd.

W skład oceny dokonywanej przez organizację rzeczoznawców majątkowych wchodzi m.in. weryfikacja podstaw formalnoprawnych, kompletności podstaw wyceny, ocena metod i technik, a jeśli zachodzi taka potrzeba, ocena wyjaśnień samych rzeczoznawców złożonych w trakcie sporządzania opinii. Komisja bada m.in. prawidłowość i nazwę opracowania, właściwe określenie przedmiotu wyceny, w tym podanie numeru księgi wieczystej, numeru porządkowego ulicy oraz wskazanie praw podlegających wycenie. Komisja sprawdza także m.in., czy rzeczoznawca zweryfikował stan prawny, tzn. umieścił odpis z księgi wieczystej bądź też sporządził notatkę z jej badania. Istotne jest także prawidłowe sporządzenie opisu stanu faktycznego, który powinien być sporządzony w sposób pełny, czyli wystarczający, odpowiedni do specyfiki nieruchomości i przyjętej metodyki oceny. Określenie przeznaczenia nieruchomości ma także w szczególności znaczenie przy wyborze podejścia, przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na szczególne cechy i rodzaje nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. W takim przypadku można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na rynku regionalnym albo ponadregionalnym. Można ponadto w analizie rynku uwzględniać występowanie na nich rodzajowo innych nieruchomości (porównywać przykładowo budownictwo jednorodzinne przy działce określonej w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową). Rzeczoznawca więc może np. odejść od zazwyczaj stosowanego przy wartości rynkowej podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej na rzecz zastosowania określenia wartości rynkowej w podejściu mieszanym, przy zastosowaniu metody pozostałościowej. Każda zastosowana metoda i podejście powinny doprowadzić do realizacji celu wyceny. I tak, przy gruntach inwestycyjnych wiadomym jest, że



decyzje o zakupie inwestor sprowadza do przeprowadzenia tzw. rachunku deweloperskiego, zwanego też stopniem chłonności działki i opartego na wskaźniku PU (powierzchni użytkowej). Należy przyjąć ponadto, iż rzeczoznawca w celu pełniejszego opisanie i zanalizowania rynku, tendencji na nim panujących, może porównywać różne prawa pod warunkiem, że je odpowiednio zdyskontuje lub wyjaśni, dlaczego takie porównanie lepiej ukazuje rynek i panujące na nim tendencje. I tak w drodze wyjątku należy dopuścić porównanie np. własności do użytkowania wieczystego czy odrębnej własności lokalu do spółdzielczego prawa do lokalu (z księgą wieczystą lub nie).

W niniejszej sprawie uwzględnić należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 06.06.2017r. wydanym w sprawie II CSK 222/18. Sąd Najwyższy odniósł się w nim do możliwości zwrócenia się do Stowarzyszenia (...) 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. SN wyjaśnił, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż 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. SN 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 SN, do sformułowanego przez stronę pozwaną wniosku o poddanie opinii sporządzonej przez biegłego ocenie organizacji rzeczoznawców majątkowych, wskazać należy, że ocenie takiej na mocy ww. przepisu podlegać może jedynie opinia (lub jej część) będąca operatem szacunkowym.

Wyjaśnienia wymaga więc pojęcie operatu szacunkowego, które sprecyzowane zostało w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. 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 par. 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, które rzeczoznawca przeprowadził w celu określenia wartości nieruchomości, a także wynik przeprowadzonej wyceny nieruchomości.

Wskazać następnie należy, 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 strony powodowej 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 o.o.u. lotniska na wartość nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w tym obszarze. Godzi się dodać, że kwestia wpływu utworzenia o.o.u. na wartość nieruchomości mieszkaniowych stanowi istotną i obszerną część opinii biegłego.

W dalszej kolejności Sąd 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, lecz podważał dokonaną w opinii analizę wpływu o.o.u. na wartość nieruchomości mieszkaniowych położonych w tym obszarze i zastosowaną w tej analizie metodologię. W tym stanie rzeczy Sąd 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 nie dostrzegł wystarczających podstaw, które przemawiałyby za takim rozwiązaniem. Jak już wskazano Sąd 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, że opinia biegłego spełniała wymogi określone § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. 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 podał istotne dla określenia wartości nieruchomości daty, które uwzględniały wskazania wynikające z postanowienia dowodowego. 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.

Nie przekonały Sądu argumenty oparte na treści ekspertyzy prywatnej sporządzonej na zlecenie pozwanego przez rzeczoznawcę majątkowego M. A. (1), rzeczoznawcę majątkowego K. S. i rzeczoznawcę majątkowego A. Z. (1). Ekspertyza ta, sporządzona we wrześniu 2019r., dotyczyła rynku nieruchomości położonych w otoczeniu Portu Lotniczego (...), a jej autorzy sformułowali tezę, że wprowadzenie o.o.u uchwałą z 2012r. nie doprowadziło do wyróżnicowania obszaru o.o.u czy też stygmatyzacji nieruchomości położonych na tym obszarze. Niewątpliwie nie sposób jest nie zauważyć, że wnioski zawarte w ww. opracowaniu nie korespondują z konkluzjami nie tylko biegłego R. D., ale także i ekspertyz innych autorów, które powołane zostały w opinii biegłego, w których dostrzeżono negatywny co do zasady wpływ wprowadzania o.o.u na wartość nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych. Dalej zwrócić uwagę warto, że w opracowaniu, na które powołuje się pozwany, sformułowano wniosek, że metoda regresji wielorakiej, do której biegły odwołuje się w swojej opinii, nie jest miarodajna dla określenia wpływu położenia nieruchomości w o.o.u na zmiany jej wartości. Stwierdzenie takie nie znajduje jednakże oparcia w poglądach przedstawianych przez innych ekspertów, do których odwołał się biegły w swojej opinii, a z których wynika albo wprost możliwość zastosowania tej metody (jak np. w przypadku G. B., M. P.) albo możliwość stosowania różnorodnych metod (jak w przypadku B. H.). Dodać należy, że metoda ta od lat jest stosowana w praktyce przez biegłych dla określenia wpływu wprowadzenia o.o.u na ceny nieruchomości, w tym m.in. J. W., którego ekspertyzy stanowią istotny element rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawach analogicznych do niniejszej. Nadto Sądowi z urzędu wiadomym jest, że z licznych opinii biegłych wykonywanych w tego typu sprawach (których stroną jest Port Lotniczy (...)) wynika istnienie negatywnego wpływu o.o.u wokół lotniska Ł. na wartość nieruchomości mieszkalnych. Następnie zauważyć trzeba, że pozwany powołując się na ekspertyzę rzeczoznawców majątkowych M. A., K. S. i A. Z. wywodził, że sam fakt objęcia danej nieruchomości o.o.u nie powoduje, że staje się ona mniej atrakcyjna w porównaniu z nieruchomościami o zbliżonych charakterystykach położonych poza o.o.u. W opracowaniu tym stwierdzono, że funkcjonowanie Portu Lotniczego Ł. nie jest postrzegane jako niedogodność skłaniająca do zmiany miejsca zamieszkania czy unikania tej lokalizacji. Sąd zauważa jednak, że pogląd taki ocenić należy jako odosobniony w kontekście pozostałych stanowisk ekspertów, na które powołał się biegły w swojej opinii. Istotne wątpliwości Sądu budzi także sposób przeprowadzenia ww. analizy prywatnej, którą posłużono dla określenia wpływu o.o.u na ceny nieruchomości. Opracowanie prezentuje bowiem jedynie analizę średnich cen w poszczególnych latach w odniesieniu do transakcji dokonanych zarówno poza obszarem o.o.u Ł., jak w obrębie tego obszaru. Niemniej jednak zwrócić uwagę trzeba na to, że ilość transakcji w obszarze oou dla badanego okresu była znacząco mniejsza niż poza o.o.u. Wątpliwości budzi zasadność wyciągania średniej z transakcji, w sytuacji gdy autorzy opinii takiej operacji dokonują dla zaledwie jednej odnotowanej przez nich transakcji w danym roku. Sytuacja taka ma miejsce np. w wyliczeniach zawartych w tabeli nr 11, w której dla 2010r. wyliczono średnią tylko z jednej transakcji na obszarze oou. Podobnie w tabeli nr 13 dla roku 2015, tabeli nr 18 dla lat 2012 i 2014, tabeli nr 21 dla lat 2010, 2011, 2014, 2015, 2016. Analogiczny problem pojawia się także przy bardzo niewielkiej liczbie transakcji (2 lub 3) odnotowanych dla konkretnych lat, przykładowo w tabeli nr 11 dla roku 2016, czy tabeli nr 13 dla roku 2011 i roku 2013r., itd. Wyliczenie średniej matematycznej w oparciu o tak skromne dane pochodzące z oou, a następnie porównywanie tego wyniku do średniej dotyczącej danych spoza oou, niewątpliwie nie daje faktycznego obrazu wpływu o.o.u na wartość nieruchomości objętych tym obszarem. Zdaniem Sądu budowanie na tej podstawie wniosków o dynamice zmian cen w kolejnych następujących po sobie latach ocenić należy jako niewystarczająco uzasadnione i obarczone wysokim ryzykiem błędu. Uznać trzeba, że dopiero duża ilość danych pozwalać może na wyciąganie wniosków co do zmian trendów cen. W ocenie Sądu opinia, na którą powołuje się pozwany nie wnosi nic nowego w przedmiocie analizy wpływu oou na wartość nieruchomości, gdyż jest to luźna analiza samych średnich cen, które to średnie wyliczono bardzo często zaledwie z kilku transakcji i w rezultacie wiele wniosków tej ekspertyzy jest błędnych.

Nie przekonało także Sądu odwołanie się przez pozwanego do artykułu, którego autorami są M. H. i J. K. „D. w szacowaniu nieruchomości...”, tym bardziej, iż autorzy powołanej publikacji potwierdzili, że wprowadzenie o.o.u. może mieć negatywny wpływ na sytuację konkurencyjną nieruchomości i stanowić negatywny czynnik rynkowy.

Wspomniana publikacja poświęcona jest możliwości zastosowania metody dyferencyjnej, a jednocześnie treść ww. artykułu nie prowadzi także do wniosku, aby jej autorzy sprzeciwiali się zastosowaniu metody regresji wielorakiej dla określenia wartości szkody związanej z wprowadzeniem o.o.u.

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do przekonania, że strona pozwana nie przedstawiła przekonujących argumentów, które pozwalałyby Sądowi formułować wątpliwości co do przydatności dowodowej opinii sporządzonej przez biegłego R. D.. Przedstawiona przez pozwanego argumentacja odwołująca się do wskazanych przez niego poglądów i ekspertyzy okazała się nietrafiona.

Kierując się dokonaną przez siebie oceną opinii biegłego Sąd nie miał więc wątpliwości, że brak jest podstaw zarówno ku temu, by zwracać się do organizacji rzeczoznawców w celu przeprowadzenia oceny operatu rachunkowego sporządzonego przez biegłego (...), ale także nieuzasadnionym byłoby powoływanie dowodu z innego biegłego na tę samą okoliczność, czy też zlecenia kolejnej opinii uzupełniającej. W tej sprawie nie zaistniała potrzeba przeprowadzenia ww. czynności w postępowaniu dowodowym, a niewątpliwie ich realizacji sprzeciwia się zasada ekonomiki procesowej.

Kwestię rodzaju i wartości nakładów koniecznych do poniesienia przez stronę powodową celem zapewnienia ochrony przed hałasem budynku mieszkalnego wzniesionego na nieruchomości Sąd 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 opinie sporządzone przez ww. 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 nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, 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 Portu Lotniczego (...), badań własnych oraz przy wykorzystaniu danych dotyczących docelowej aktywności lotniska (...) prognozowanej na rok 2034, jak również oceniając budynek powoda w oparciu o normę PN – 87/B-02151/02 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach mieszkalnych. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach” 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”. Biegły ustalił jakie pomieszczenia w budynku są pomieszczeniami podlegającymi ochronie akustycznej. Z opinii wynika, że zapewnienie właściwych warunków akustycznych w należącym do strony powodowej budynku wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Biegły ustalił, że niezbędne zmiany polegają na wymianie okien.

Biegły sądowy Z. B. w pisemnej opinii wskazał zaś, że w budynku powódki 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 powiązаныmi Polskimi Normami. Zdaniem biegłego ewentualny brak lub niesprawnie działająca wentylacja sprawia, że obiekt ten nie nadaje się do użytku zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Wspomniana opinia pozwoliła także na ustalenie kosztu nakładów, które ponieść należy celem dostosowania budynku do wymagań akustycznych.

Opinię łączną zakwestionowała strona pozwana formułując zarzuty do przedmiotowych ekspertyz. Pozwany wniósł nadto o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych z zakresu akustyki i budownictwa.

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły W. P. podtrzymał swoje wcześniejsze konkluzje podkreślając, że ustalenia zawarte w opinii oparł na aktualnej w dacie sporządzenia opinii normie PN-B-02151-3:2015-10 uwzględniając zarówno stan obecny jak i docelowy stan (na 2034r.). Biegły szczegółowo opisał w jaki sposób przeprowadził pomiary hałasu w odniesieniu do budynku strony powodowej.

Biegły Z. B. uzupełniając swoją opinię również odniósł się do podniesionych przez pozwanego zarzutów. Zaznaczył on, że rozstrzyganie sporów prawnych wykracza poza jego dziedzinę, w tym kwestia pojęć szkody i rekurencji. Biegły podał, że w ramach jego ustaleń standard budynku pozostaje ten sam ze względu na użycie takich samych rozwiązań materiałowych i technologicznych. Biegły wyjaśnił, że przyjmuje on parametry akustyczne jak w opinii biegłego akustyka. W dalszej kolejności podkreślił, że okna o podwyższonych współczynnikach izolacyjności są wykonywane na indywidualne zlecenie, a okna dostępne na rynku wtórnym są materiałem nieposiadającym żadnych certyfikatów i odpowiednich badań laboratoryjnych potwierdzających ich parametry techniczne, dlatego nie jest możliwe stosowanie takich materiałów. Biegły ocenił, że nie istnieje możliwość wprowadzenia okien po demontażu do obrotu wtórnego. W ocenie biegłego przy ustalaniu zakresu nakładów uwzględniać należy zarówno parametry akustyczne, jak i kwestię wentylacji budynku.

Dodatkowo na rozprawie biegli W. P. i Z. B. odnieśli się do wszystkich zarzutów do opinii sformułowanych przez pozwanego ponownie wskazując na podstawy swoich ustaleń.

Sąd stwierdził, że pisemne oraz uzupełniające ustne opinie obu biegłych były w pełni wiarygodne. Ekspertyzy te były obszernie uzasadnione, rzeczowe i wyczerpujące. Są docenił je jako kompletne 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 nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, 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. Zaprezentowane przez biegłych doświadczenie zawodowe pozwalało w sposób niebudzący wątpliwości potraktować biegłych W. P. oraz biegłego Z. B. jako ekspertów w omawianych dziedzinach.

W związku z powyższym, uznając opinie ww. biegłych wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie za w pełni przydatne w niniejszej sprawie, Sąd 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 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.

### ***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części .

Zabudowana nieruchomość położona w P. przy ul. (...), stanowi przedmiot własności powódki i ta okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanego, na tej zaś podstawie oparta była legitymacja strony powodowej do wszczęcia procesu. Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji.

Strona powodowa swoje roszczenie opierała na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30.01.2012 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, zobowiązanym 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 o.o.u. (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężania granic prawa własności z art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 poś żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. także postanowienie SN z 24.02.2010 r., 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 wewnętrznej. Wpływ na ubytek wartości ma nawet subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych.

W tej sprawie, uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 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. Objęcie nieruchomości strony powodowej tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanego w sprawie biegłego.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie 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 53.983 zł.

Należy podkreślić z całą stanowczością, 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 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia wartości nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 u.g.n.). W tym kontekście kwestia uchwycenia zmiany wartości nieruchomości z uwagi na jeden czynnik jest zadaniem wyjątkowo trudnym do przeprowadzenia. Wszystko to nie może jednak prowadzić do wniosku o braku podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek odszkodowania. Owe trudności dowodowe mają bowiem charakter obiektywny i nie są zawinione przez stronę powodową. Ustawodawca wprost w art. 322 k.p.c. przewidział tego rodzaju sytuacje wskazując, że w sprawie o naprawienie szkody, jeśli sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Opinia biegłego R. D. (1) (włączając w to opinie uzupełniające) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania były 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 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. Należy w tym miejscu wskazać, 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.

Wskazać należy, 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 11.10.1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

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

Z opinii biegłego R. D. (1) wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością nieruchomości wg stanu na dzień 28.02.2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości wg stanu z dnia 28.02.2012 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 53.983 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu 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 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 podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. 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 13.01.2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14.07.2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30.09.2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25.08.2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17.06. 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 stronę powodową kwoty 53.983 zł.

Odnosząc się do żądania odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację budynku wskazać należy, 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.

Roszczenie o nakłady przysługuje także wówczas, jeżeli poszkodowany ich nie dokonał. 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 należy 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 15.11.2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z. 6, poz. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10.04.2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).



Podkreślenia wymaga 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 30.01.2012 r. tj. w dniu 28.02. 2012r

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 ww. uchwały. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego strony powodowej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. strona powodowa jest zobowiązana zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W świetle opinii biegłych sądowych W. P. i Z. B. nie budzi wątpliwości, że oddziaływanie hałasów lotniczych ustalonych dla nieruchomości strony powodowej wymaga dostosowania warunków akustycznych budynku do obowiązujących norm budowlanych. Gdyby nie ponadnormatywny hałas, któremu powódka wskutek wprowadzenia o.o.u. nie mogą przeciwdziałać, budynek zapewniałby należytą, zgodną z obowiązującymi normami budowlanymi ochronę akustyczną. Obecnie natomiast dochowanie tych standardów wymaga poczynienia nakładów, a zatem szkoda związana z tymi nakładami niezaprzeczalnie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem o.o.u. i mieści się w zakresie roszczenia odszkodowawczego uregulowanego w art. 129 ust. 2 poś.

Wobec powyższego powódka może domagać się odszkodowania związanego ze szkodą z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego. W wyniku wprowadzenia o.o.u. i związanego z tym zwiększenia emisji hałasu z lotniska budynek nie spełnia powszechnie obowiązujących norm, a w konsekwencji wymaga poczynienia odpowiednich nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

W rozpoznawanej sprawie okoliczność ta została ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego W. P., w której zostało jednoznacznie stwierdzone, że na nieruchomości strony powodowej normy dopuszczalnego hałasu są przekraczane na skutek funkcjonowania lotniska. 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.

Jeśli chodzi o nakłady niezbędne do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego Sąd w oparciu o opinie biegłego Z. B. ustalił, że ich wartość wynosi łącznie 53.423,28 zł brutto. W tym miejscu podkreślić, że strona powodowa rozszerzając powództwo wzięła pod uwagę koszty wskazane w wariantcie opinii biegłego uwzględniającym wykonanie wentylacji mechanicznej.

Sąd, kierując się treścią opinii biegłego, jako zasadne ocenił zastosowanie wentylacji mechanicznej. Wyjaśnić trzeba, że biegły Z. B. nie miał wątpliwości co do tego, że dla spełnienia wymagań akustycznych budynku nie byłaby wystarczająca wymiana stolarki okiennej. Dla zachowania wymaganej normą izolacyjności akustycznej okien potrzebne jest pozostawienie ich w pozycji zamkniętej. Jednocześnie budynek powinien mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację, stosownie do ich przeznaczenia, które zapewnią odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań polskich norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych. Biegły wyjaśnił, że w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Biegły wskazał, że zastosowanie w układzie instalacji grawitacyjnej nawiewników ściennych lub nawiewników okiennych nie zapewni napływu świeżego powietrza z zewnątrz jeżeli powietrze wewnątrz budynku nie zostanie usunięte kanałami wentylacyjnymi. Nawiewniki ścienne, bądź montowane w oknach są jedynie jednym z elementów wentylacji grawitacyjnej. Biegły zwrócił uwagę na to, że nawiewniki (elementy zapewniające dopływ świeżego powietrza z zewnątrz) nie zapewniają nawiewania powietrza do wnętrza pomieszczeń, a jedynie uzupełniają powietrze wydalone przez system wentylacji grawitacyjnej. Nawiewniki ścienne o podwyższonej izolacyjności akustycznej są wypełnione materiałem tłumiącym dźwięki (gąbka,

pianka itp.), które stwarzają dodatkowe opory w przepływach powietrza co wymusza, aby cała instalacja działała z podwyższonym ciśnieniem. Zastosowanie nawiewników z elementami tłumiącymi dźwięku zewnętrzne sprawi, że cały system wentylacji grawitacyjnej zmniejszy swoją efektywność oraz skróci całoroczny okres jej poprawnego działania. Nadto biegły wskazał, że w budynku strony powodowej, po zamontowaniu nawiewników ściennych, należałoby zastosować okna w izolacyjności akustycznej zwiększonej od 2 do 5 dB w stosunku do obliczonych okien przy zastosowaniu wentylacji mechanicznej nawiewno- wywiewnej. Zwrócił uwagę na to, że dodatkowym mankamentem systemu wentylacji z zastosowaniem nawiewników ściennych są utrudnienia przy ustawieniu poprawnych przepływów powietrza pomiędzy pomieszczenia. Każda zmiana położenia drzwi wewnętrznych w poszczególnych pomieszczeniach skutkować będzie natychmiastową zmianą ilości przepływającego powietrza. Jako nieuzasadnione określił przy tym stosowanie nawiewników okiennych, gdyż zamontowanie takiego nawiewnika w oknie lub drzwiach balkonowych powoduje obniżenie izolacyjności takiego okna nawet o ponad 9 dB, co dyskwalifikuje takie okno pod względem izolacyjności akustycznej.

Biegły stwierdził, że optymalnym rozwiązaniem jest zastosowanie wentylacji mechanicznej, 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. Ewentualny brak lub niesprawnie działająca wentylacja sprawia, że obiekt ten nie nadaje się do użytku zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Podsumowując zawarte w poprzednich akapitach rozważania, uznać należało, że w zakres prac niezbędnych dla rewitalizacji akustycznej budynku wliczyć należało nie tylko koszty związane ze zwiększeniem izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, ale także wydatki na przebudowę wentylacji, przy czym zasadnym jest ustalenie tych kosztów przy przyjęciu zastosowania wentylacji mechanicznej.

W dalszej kolejności Sąd stwierdził także, że 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. 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 dnia – nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym. Trudno zatem uzasadniać pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób, aniżeli przez pryzmat kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia o.o.u. Konsekwentnie zatem trudno upatrywać w działaniu strony powodowej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska winien uprzednio dokonać analizy finansowych skutków wynikających z tego faktu, i takowe niewątpliwie zostały podjęte wobec wprowadzonych opłat za hałas.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy p.o.ś. 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 10.10.2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że strona powodowa zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Godzi się dodać także, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku pozwanego o zwrot pism zawierających oświadczenie o rozszerzeniu powództwa. Pozwany powołał się na fakt, iż strona powodowa nie uiściła uzupełniającej opłaty od pozwu. Do zagadnienia tego odnoszą się art. 130 (2) k.p.c., nowelizację w zakresie art. 130 (3) § 2 k.p.c., a także na nowelizację ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w której wprowadzono obowiązek uiszczenia opłaty od pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa lub jego zmianie w sposób powodujący wzrost wartości przedmiotu sporu (art. 3ust. 2 pkt 1a). Przepisy powyższe odnoszą się do sposobu pobierania opłaty w

przypadku rozszerzenia powództwa. W tym miejscu należy wskazać, że powołane zmiany ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych weszły w życie z dniem 21.08.2019 r., podczas gdy zmiana art. 130 (3) § 2 k.p.c. weszła w życie z dniem 7.11.2019r. Przed tą datą art. 130 (3) § 2 k.p.c. przewidywał orzeczenie o opłacie od rozszerzonego powództwa w orzeczeniu kończącym postępowanie w przypadku gdy nie doszło do jej wcześniejszego uiszczenia. Podkreślić trzeba, że przepis art. 130 (3) § 2 k.p.c. w poprzednim brzmieniu znajduje zastosowanie do czasu zakończenia postępowania w danej instancji (art. 9 ust. 3 pkt 2 ustawy nowelizacyjnej z dnia 04.07.2019r. - Dz.U. z 2019r. poz. 1469). W niniejszej sprawie powództwo wniesione zostało w dniu 17.05.2019r., a zatem stosować należy art. 130 (3) §2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu.

Sąd I instancji nie podzielił też argumentacji strony pozwanej, iż pisma powódki zawierające oświadczenia o rozszerzeniu powództwa posiadają braki, które uniemożliwiają nadanie sprawie w zakresie nimi objętym, dalszego biegu. W pismach tych określone zostały kwoty dochodzone przez powódkę, jak daty, od których domaga się ona zasądzenia odsetek. Z kolei w odniesieniu do określenia daty wymagalności jak i podstaw faktycznych żądania, to lektura dotychczas składanych przez nią pism procesowych pozwala w sposób niebudzący wątpliwości ustalić, iż co do kwot, o które rozszerzono roszczenie zastosowanie znajduje dotychczasowe stanowisko powódki.

Mając na uwadze powyższe w pkt 1 wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę 107.406,28 zł (53.983 zł + 53.423,28 zł) wraz z ustawowymi odsetkami (w tym od dnia 01.01.2016r. ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od kwoty 30.000 zł od dnia 28.03.2014 r., od kwoty 28.983 zł od dnia 01.01.2016r., od kwoty 46.716,63 zł od dnia 01.01.2016r. i od kwoty 1.706,65 zł od dnia 06.11.2019r.

O odsetkach ustawowych od zasądzonych należności głównych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. przyznając je przy uwzględnieniu, że strona powodowa roszczenie o zapłatę zgłosiła w dniu 27.02.2014 r. Sąd uznał, że w takiej sytuacji zważywszy na złożony charakter roszczenia, którego ocena wymagała weryfikacji, pozwany winien dysponować miesięcznym terminem na spełnienie żądania, a zatem świadczenie winno być spełnione do dnia 27.03.2014r. Powyższe przemawiało za zasądzeniem odsetek od kwoty 30.000 zł od dnia 28.03.2014r. - albowiem w tej części strona powodowa z uwagi na wniesienie powództwa w dniu 30.12.2016r. doprowadziła do przerwania biegu terminu przedawnienia. W odniesieniu do roszczenia odsetkowego w pozostałym zakresie Sąd wziął pod uwagę, iż pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia z zastosowaniem 3-letniego terminu przedawnienia przewidzianego dla świadczeń okresowych (art. 118 k.c.). Określając termin przedawnienia roszczenia Sąd wziął pod uwagę uregulowanie zawarte w zd. 2 art. 118 k.c., zgodnie z którym jeśli koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Sąd stwierdził, że w odniesieniu do roszczenia obejmującego kwoty 28.983 zł i 46.716,63 zł powództwo rozszerzone zostało pismem z dnia 19.08.2019r. doręczonym pozwanemu w dniu 05.11.2019r., co pozwalało przyjąć, że w tej części przedawnieniu uległo roszczenie odsetkowe za okres sprzed 01.01.2016r. W rezultacie w zakresie kwot 28.983 i 46.716,63 zł Sąd zasądził odsetki od dnia 01.01.2016r. W dalszej kolejności rozstrzygając w przedmiocie roszczenia odsetkowego Sąd miał na uwadze, że wartość odszkodowania z tytułu nakładów na nieruchomości w dacie zgłoszenia roszczenia wynosiła 51.716,63 zł. Na wyższą o 1706,65 zł kwotę określona została ona dopiero przez biegłego według cen z 2019r., co przemawiało za zasądzeniem odsetek od kwoty 1.706,65 zł od dnia 06.11.2019r. jako dnia następnego po doręczeniu pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa.

W pkt 2 wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany w części, tj. w zakresie pkt. 1 oraz 3. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1.1. art. 129 ust. 2 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 powoda w sposób określony w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania („OOU”), 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 OOU;

1.2. art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo że 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 należącej do powoda;

1.3. 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 swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, iż aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;

1.4. 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 powoda nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

1.5. 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 powoda, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

1.6. 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;

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

1.8. 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 miesiąca od daty doręczenia stronie pozwanej wezwania do zapłaty, 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 (pозwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

2. naruszenie przepisów postępowania tj.:

2.1. 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 stronę powodową, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłych;

2.2. 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 „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o.(...) (wyciąg w aktach sprawy) oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

2.3. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie 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;

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

2.5. 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 rzeczoznawcy 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;

2.6. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm., 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 tej opinii, które poddawały w wątpliwość płynące z nich wnioski,

2.7. 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;

2.8. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c., poprzez niezawarcie 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 „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o.(...) (wyciąg w aktach sprawy), a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

2.9. 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;

Mając na uwadze powyższe zarzuty, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c., apelujący wniósł o:

1. 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;
2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o uchylenie, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżonego wyroku w skarżonej części i przekazanie do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji oraz pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 22 listopada 2021 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c. z uwagi na fakt, iż rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania przed Sądem Apelacyjnym w Poznaniu sygn. akt I ACa 728/20, który to Sąd Apelacyjny skierował do Sądu Najwyższego pytanie prawne w zakresie zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości, a

dotyczące prawidłowej wykładni art. 129 ust. 1 p.o.ś. Alternatywnie pozwany wniósł o przedstawienie przez tut. Sąd na podstawie art. 390 §1 k.p.c. do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnień prawnych budzących poważne wątpliwości związanych z wykładnią art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś.

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

Apelacja była bezzasadna.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c. w związku ze skierowaniem do Sądu Najwyższego przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu pytania prawnego dotyczącego zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości związanego z wykładnią przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska. Uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca zagadnienie prawne będzie miała moc wiążącą w danej sprawie (art. 390 §2 k.p.c.), nie będzie natomiast miała prejudycjalnego charakteru dla sprawy niniejszej. Nadto obecnie co do wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś. wykształciła się jednolita linia orzecznicza odmienna do stanowiskiem pozwanego w sprawie. Powołany przez apelującego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2021 r., sygn. akt II CSKP 5/21, dotyczył odmiennego stanu faktycznego bowiem w tym przypadku nieruchomości była objęta strefą zewnętrzną o.o.u., podczas gdy niniejsza sprawa dotyczy nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej o.o.u. W ocenie Sądu Okręgowego jednostkowe orzeczenie Sądu Najwyższego nie może stanowić podstawy do kwestionowania dotychczasowego dorobku orzecznictwa w zakresie wykładni przepisów p.o.ś. Te same względy przemawiają za oddaleniem wniosku strony pozwanej o przedstawienie Sądowi Najwyższemu pytań prawnych dotyczących zagadnień budzących poważne wątpliwości, gdyż zagadnienia te zostały już przez Sąd Najwyższy oraz Sądy powszechne w sposób dostateczny wyjaśnione.

Następnie wskazać należy, że analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji jest wszechstronna, zgodna z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania i odpowiada wymogom, jakie stawia jej przepis art. 233 § 1 k.p.c. Ta właściwa ocena dowodów doprowadziła do poczynienia przez Sąd Rejonowy trafnych ustaleń faktycznych, które odpowiadają powołanym przez ten Sąd dowodom. W konsekwencji, Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął je jako własne.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w apelacji dotyczące przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości oraz z dziedziny akustyki i budownictwa, gdyż tego rodzaju dowody zostały przeprowadzone przez Sąd I instancji i na ich podstawie Sąd Rejonowy ocenił wszelkie okoliczności sporne, w związku z czym dalsze prowadzenie postępowania dowodowego na podstawie tych dowodów zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania (art. 235(2) §1 pkt. 5 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.).

Bezzasadne były zarzuty naruszenia art. 217§1 i 3 k.p.c., 227 k.p.c., 233§1 k.p.c., 278 § 1 k.p.c., 286 k.p.c. i 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) podniesione w związku z dokonaną przez Sąd Rejonowy oceną opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości R. D., a także biegłych z dziedziny akustyki W. P. oraz z dziedziny budownictwa Z. B., w tym zastosowanej metodologii, skorzystaniem z tych opinii jako z wartościowego materiału dowodowego i oddaleniem wniosku pozwanego o dowód z opinii innych biegłych.

Pozwany kwestionując opinię biegłego R. D. (1) zgłosił swoje zastrzeżenia w piśmie z dnia 13 maja 2019 r., do których biegły szczegółowo ustosunkował się na rozprawie w dniu 18 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów apelującego odnośnie nieprzedstawienia przez biegłego toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, w tym braku wyjaśnienia zasad ustalenia ceny teoretycznej. Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej, jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika - wprowadzenia OOU lotniska Ł.. W treści opinii i dalszych wyjaśnieniach biegły przedstawił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Biegły szczegółowo zaprezentował sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły wyjaśnił sposób doboru nieruchomości, tj. że najpierw określił obszar oddziaływania lotniska, potem z obszaru tego zaczerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące, wystarczające z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości

nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem OOU lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu, na co może mieć wpływ wiele czynników, poza wprowadzeniem OOU, lecz spadku wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wskutek wprowadzenia OOU. Metoda regresji wielorakiej pozwala na wyodrębnienie właśnie tego jednego czynnika.

Poza tym podkreślić trzeba, że biegły odniósł się w toku postępowania przed Sądem I instancji do wszelkich zarzutów podnoszonych co do opinii. Sąd Rejonowy w obszernym uzasadnieniu szczegółowo opisał wyjaśnienia biegłego, które pozwoliły uznać zarzuty te za bezzasadne, a które to stanowisko Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Podkreślić trzeba, że elementy operatu szacunkowego w rozumieniu art. 156 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 6a u.g.n., zawierała jedynie opinia biegłego R. D. (1) w odniesieniu do ustalenia wartości nieruchomości powódki. I tylko ta opinia mogłaby zostać poddana pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w sytuacji wątpliwości Sądu Rejonowego co do jej rzetelności. Tymczasem w niniejszej sprawie brak było do tego podstaw. Z uwagi na przywołanie przez apelującego art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. wyjaśnić trzeba, że zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n., oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu, w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Podkreślić trzeba, że z przepisu tego wynika uprawnienie, a nie obowiązek sądu. Sąd ma natomiast obowiązek dokonać oceny operatu szacunkowego jako materiału dowodowego we własnym zakresie, z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikując zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustalając podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Brak jest podstaw do uznania, aby sąd nie miał uprawnień do weryfikacji opinii i miał obowiązek zwrócenia się o to do organizacji rzeczoznawców, o jakiej mowa w art. 157 u.g.n. Nie ma zatem przesłanek prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy po stronie sądu nie powstają uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia. W niniejszej sprawie takich wątpliwości natomiast nie ma.

Także zarzuty dotyczące błędów metodologicznych opinii łącznej biegłych z dziedziny akustyki – W. P. oraz z dziedziny budownictwa - Z. B., w ocenie Sądu Okręgowego nie znajdują uzasadnionych podstaw. Obaj biegli szczegółowo wyjaśnili swój sposób rozumowania zarówno w treści opinii zasadniczych, jak i uzupełniających, w związku z czym kwestia ta słusznie nie budziła wątpliwości Sądu Rejonowego. Brak jest usprawiedliwionych podstaw do kwestionowania tych opinii w zakresie przyjętej metodologii, jak i wniosków końcowych. Wnioski te są jednoznaczne i stanowcze, zaś przedmiotowe opinie poddają się pozytywnej weryfikacji w zakresie zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Także poziom wiedzy i doświadczenia biegłych przemawia za uznaniem sporządzonych opinii za przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Szczegółowe zarzuty sformułowane przez pozwanego wobec opinii tychże biegłych były już przez nich wyjaśniane w toku postępowania przed Sądem I instancji i zostały słusznie uznane za niezasadne. Opinie te uznać należy za wartościowy materiał dowodowy. Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania Sądu Rejonowego w tym zakresie, w związku z czym nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. W szczególności na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Rejonowego, z powołaniem na opinię biegłego Z. B., iż w budynku powódki należy zastosować wentylację nawiewno-wywiewną zrównoważoną, która zapewni wymianę powietrza w budynku. Rozwiązanie to nie stanowi podwyższenia standardu budynku, a jedynie pozwoli dostosować budynek do wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz Polskich Norm. Ocena ta jest zdaniem Sądu Okręgowego w pełni prawidłowa, biorąc pod uwagę bliskość lotniska w stosunku do nieruchomości powódki i konieczność zamykania okien w należącym do powódki budynku w związku z emitowanym przez lotnisko hałasem.

Niezrozumiały był natomiast zarzut przerzucenia na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa oraz bezkrytycznego oparcia się na jego stanowisko w tym zakresie. Biegły R. D. (1) wydał przecież opinię w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a nie odnośnie wykładni czy stosowania prawa. Badał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i związaną z nim konieczność znoszenia w przyszłości uciążliwości z tym związanych. Nadto ewentualne zamieszczenie przez biegłego w opinii wywodów prawnych nie skutkuje

nieprzydatnością całej opinii, a jedynie pominięciem tych kwestii, które odnoszą się do zagadnień prawnych, zastrzeżonym wyłącznie dla sądu. Nic jednak nie stoi na przeszkodzie, aby sąd w pozostałym zakresie, w jakim opinia dotyczy okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, oparł na niej swoje ustalenia faktyczne. Podobnie ocenić należy zarzuty pozwanego dotyczące opinii łącznej biegłych W. P. i Z. B.. Również bowiem ta opinia miała za swój przedmiot dokonanie koniecznych ustaleń z zakresu posiadanej przez biegłych wiedzy specjalnej, a zbieżność wniosków biegłych oraz Sądu Rejonowego nie świadczy o tym, że Sąd I instancji nie dokonał samodzielnie oceny faktycznej i prawnej zgłoszonego przez powódkę roszczenia.

Zasadnie też Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, a także dowodu z opinii innych biegłych z dziedziny akustyki i budownictwa. W myśl art. 286 k.p.c. sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych w razie potrzeby. Zgodnie z orzecznictwem, potrzeba taka nie może jednak wynikać z 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 Sąd Najwyższy w wyroku z 10 marca 2011r., II UK 306/10, z 10 stycznia 2002r., II CKN 639/99). Apelujący nie wykazał takowej potrzeby w toku niniejszego postępowania. Składane przez niego w I instancji zastrzeżenia co do sporządzonych opinii zostały przez biegłych szczegółowo wyjaśnione. Opinia R. D. (1) była w pełni wiarygodna i poddawała się pozytywnej ocenie. To samo powiedzieć należy o opinii łącznej biegłych W. P. i Z. B.. Biegli niewątpliwie dysponowali wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. Opinie pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, nie były wewnętrznie sprzeczne, a zastosowany przez biegłego R. D. (1) sposób ustalenia spadku wartości nieruchomości został przez niego szczegółowo objaśniony, podobnie jak zagadnienia omawiane w opinii łącznej biegłych W. P. i Z. B..

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy nie pozbawił pozwanego możliwości obrony jego praw wskutek pominięcia zastrzeżeń do opinii biegłych oraz pominięcia wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii. Zgodnie z orzecznictwem pozbawienie strony możliwości obrony praw nie dotyczy sytuacji, w której sąd pomija środki dowodowe zgłoszone przez stronę uznając, że zebrany materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. Nawet bowiem gdyby ocena sądu w tym zakresie okazała się wadliwa, to takie uchybienie kwalifikować należy w płaszczyźnie naruszenia przepisów o postępowaniu dowodowym, nie zaś jako pozbawienie strony możliwości obrony jej praw. Zarzut pozwanego byłby zasadny, gdyby w następstwie naruszenia przepisów postępowania pozwany wbrew swojej woli został faktycznie pozbawiony możliwości działania, tj. zaprezentowania swoich racji, przedstawienia twierdzeń czy zgłaszania dowodów. Z kolei w toku postępowania pozwany niewątpliwie wykazywał się znaczną aktywnością, przedstawiał swoje racje i zgłaszał wnioski dowodowe. Przy tym, jak już wyżej zostało to wyjaśnione, oddalenie wniosku o dowód z opinii innego biegłego było w okolicznościach sprawy uzasadnione.

Nie miało też miejsca naruszenie art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez odmówienie mocy dowodowej decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. (...)”. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z tych dokumentów i uczynił je podstawą ustaleń faktycznych, na co wyraźnie wskazał w treści uzasadnienia. Nie odmówił im mocy dowodowej. Sąd Rejonowy również w oparciu o te dokumenty dokonał ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia. Nadmienić trzeba, że wytyczne zawarte w raporcie środowiskowym mające prowadzić do ograniczenia poziomu hałasu nie uchylają skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, którego następstwa dotknęły powódkę jako właścicielkę nieruchomości położonej na tym obszarze. Apelujący w uzasadnieniu analizowanego zarzutu sugeruje, że Sąd Rejonowy traktuje wprowadzenie OOU jako czynnik powodujący zwiększenie się hałasu na nieruchomościach objętych obszarem w stosunku do nieruchomości znajdujących się poza OOU. Takiego wniosku nie można jednak wysnuć z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Apelujący stwierdził nadto, że lotnisko istniało już wcześniej, a obecnie hałas jest mniejszy niż przed wprowadzeniem OOU, oraz że zasięg OOU dostosowany jest do poziomu hałasu w porze nocnej, kiedy to występują zaostrzone normy. Zarzut ten pozwany opiera jednak na



błędnym założeniu, że do spadku wartości nieruchomości doprowadziło występowanie ponadnormatywnego hałasu na obszarze, na którym położone są nieruchomości powodów. Tymczasem, jak słusznie przyjął także Sąd Rejonowy, istotą przedmiotowej sprawy było ustalenie, jak na wartość nieruchomości wpłynęło wprowadzenie OOU, a nie sam poziom hałasu. Przekroczenie norm hałasu, choć było przyczyną wprowadzenia OOU, to jednak nie stanowi zdarzenia skutkującego powstaniem szkody. Roszczenie powódki z tytułu spadku wartości nieruchomości oparte jest przecież na normie z art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2011 r. Prawo ochrony środowiska (p.o.ś.), a więc na zdarzeniu, jakim jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Tymczasem apelujący błędnie wiąże roszczenie powódki z tego tytułu z faktycznym natężeniem hałasu, którym dotknięte są ich nieruchomości. Ustalenie zatem aktualnej liczby operacji lotniczych i związanego z nimi poziomu hałasu, nie miało znaczenia nadawanego tym okolicznościom przez stronę pozwaną. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania o redukcji emitowanego hałasu. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...).

Mając na uwadze wcześniejsze rozważania stwierdzić też trzeba, że Sąd Rejonowy nie uchybił również przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. albowiem nie było podstaw do wyjaśniania przyczyn odmowy mocy dowodowej ww. dokumentów, skoro stanowiły podstawę ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, jak i w uzasadnieniu wyroku wyjaśnił przyczyny oddalenia wniosku dowodowego pozwanego o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz z dziedziny akustyki oraz budownictwa. Podzielając to stanowisko Sądu I instancji i uznając, również z przyczyn wyżej omówionych, opinie biegłego R. D. (1) oraz biegłych W. P. i Z. B. za przydatne dla poczynienia ustaleń w sprawie, Sąd Okręgowy nie uwzględnił złożonego w trybie art. 380 k.p.c. przez apelującego wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z opinii innych biegłych.

Bezzasadne były zarzuty dotyczące naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś., art. 136 ust. 3 p.o.ś., art. 135§1 i 3a p.o.ś. oraz art. 361§2 k.c. Nieuprawnione jest przy tym sięganie przez apelującego przez analogię do regulacji z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności do jej art. 36, jaki i poglądów doktryny i orzecznictwa odnośnie stosowania tego przepisu.

Zauważyć należy, że w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, którego wnioski Sąd Okręgowy podziela, Sąd Najwyższy wskazał, że z brzmienia przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się "w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości". Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/08 wskazał na negatywne konsekwencje ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla właścicieli nieruchomości. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze podwyższone normatywnie immisje (np. hałas). Stanowisko takie jest utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale szkody tej nie wyczerpuje. Istotnym czynnikiem jest tu samo utworzenie OOU. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, 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.

W tym kontekście należy zauważyć, że z opinii biegłego R. D. (1) wynika, że potencjalni nabywcy wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi

uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowe w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. Taka reakcja rynku skutkująca spadkiem wartości nieruchomości ma charakter obiektywny, naturalny, uzasadniony obawą przed nadmiernym hałasem (potwierdzoną przez uchwałę Sejmiku). Dodatkowo, 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 rynku lokalnego wywołana utworzeniem obszaru jest potwierdzeniem zachowań uczestników rynków zagranicznych i musi być traktowana jako prawidłowość występująca w tej sferze życia człowieka.

W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, 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. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest – jak to zarzuca skarżący - szkodą jedynie ewentualną, hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Na poparcie tego stanowiska przytoczyć należy, wskazaną też w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, uchwałę z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01, w której wyjaśniono, 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, 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”. Wywody te są w pełni aktualne.

Trafnie też Sąd I instancji uznał, że uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynkach właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...). Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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.

Nie ma przy tym racji apelujący, że koszty te musiałyby być już faktycznie poniesione, aby żądanie powódki z tego tytułu było zasadne. Pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Artykuł 136 ust. 3 p.o.ś. nie wyłącza możliwości dochodzenia nieponiesionych kosztów związanych z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynków, jako elementu odszkodowania. W przepisie tym wskazano jedynie, że poniesione już koszty także stanowią element szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Nie jest to równoznaczne z tym, że koszty nieponiesione a uzasadnione nie stanowią składnika szkody, szczególnie w sytuacji, gdy obowiązek podjęcia działań w zakresie rewitalizacji akustycznej został na poszkodowanego nałożony (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 stycznia 2018 r. I ACa 647/17, też wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 marca 2013 r. I ACa 490/12 i z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 391/13). Jak trafnie zauważa się w orzecznictwie, przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy bowiem 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 należy 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 (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08).

Niesłuszne były zarzuty apelującego dotyczące nieuwzględnienia zjawiska - jak je określili apelujący - rekurencji, co ostatecznie miałyby doprowadzić do zawyżenia kwot odszkodowania. Zdaniem apelującego, gdyby powódka faktycznie dokonała adaptacji budynku w celu spełnienia wymogów akustycznych, spadek wartości jej nieruchomości nie nastąpiłby lub nastąpiłby w dużo mniejszym rozmiarze. Ustalając spadek wartości nieruchomości biegły nie ocenił jednak, czy budynek na nim posadowiony, jak i budynki na nieruchomościach przyjętych do badań, spełniały wymagania akustyczne wynikające z uchwały ustanawiającej OOU. Przy określeniu wartości nieruchomości okoliczność ta była bez znaczenia, skoro do porównania przyjęto nieruchomości spoza OOU, a więc do których wymagania te się nie odnoszą. Z kolei odszkodowanie z tytułu szkody wynikającej z konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną nie służy podniesieniu standardu nieruchomości, a ma zapewnić zgodność budynku z wymogami norm zgodnie z uchwałą. Nie można też zapominać, że nieruchomość to nie tylko budynek, lecz także jego otoczenie. Tymczasem nakłady na rewitalizację akustyczną w żaden sposób nie polepszają jakości akustycznej korzystania z tego otoczenia (ogrodu, tarasu, itp.). Jak przy tym podkreśla się w orzecznictwie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu nakładów akustycznych, to odrębne roszczenia, które mogą być dochodzone osobno (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. II CSK 578/12). Szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu. I tak, przy ocenie czy i w jakim stopniu właściciel poniósł szkodę na skutek spadku wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną akustyczną. Z kolei zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 391/13). Abstrahując od powyższego, za całkowicie nieuzasadnione należy uznać przeprowadzenie, jak chciałby tego apelujący, prostej operacji matematycznej polegającej na pomniejszeniu kwoty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości o kwotę odszkodowania z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną.

Sąd Okręgowy nie podzielił dalej również 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 przyjąć, że OOU 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 i 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.

Kwestia natomiast, czy i jak w przyszłości będzie funkcjonowało lotnisko, pozostaje bez znaczenia dla wydanego rozstrzygnięcia, gdyż szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest różnica pomiędzy stanem majątku poszkodowanego, jaki zaistniał po zdarzeniu wywołującym szkodę a stanem majątku, jaki istniałby, gdyby nie wystąpiło to zdarzenie, zaś chwilą właściwą dla dokonania powyższego porównania jest moment wyrokowania zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c.

Nie podlegał uwzględnianiu zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją z art. 455 k.c. po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z przytoczonego przepisu wynika, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jeżeli dłużnik tego nie uczyni, wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie. Należy mieć na uwadze, że odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustawowych odsetek ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia. Zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). W realiach niniejszej sprawy nie występują jednak tego rodzaju uwarunkowania. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 roku wydanym w sprawie III CSK 342/15, gdzie stwierdził, że w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udawadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., obciążając nimi pozwanego. Na koszty poniesione przez powodów złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł 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. Sąd Okręgowy nie znalazł natomiast podstaw do wnioskowanego przez pełnomocnika powodów zasądzenia dwukrotności stawki minimalnej. Z uwagi na powszechność analogicznych spraw, w których występuje pełnomocnik powodów, co jest Sądowni Okręgowemu wiadomym z urzędu, nie uzasadniał takiego podwyższenia ani nakład pracy pełnomocnika powodów, ani inne okoliczności wyszczególnione w §15 ust. 3 ww. Rozporządzenia.

Anna Kulczewska-Garcia