

Sygn. akt XV Ca 1583/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska

Sędziowie: SSO Jarosław Grobelny

SSO Michał Wysocki (spr.)

Protokolant: stażysta Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 r. w P.

sprawy z powództwa E. K. i T. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 17 sierpnia 2017 r.

sygn. akt IX C 2712/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jarosław Grobelny Anna Paszyńska-Michałowska Michał Wysocki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2017 roku, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie o sygnaturze akt IX C 2712/14 w punkcie:

- zasądził od pozwanego (...) Spółki z o.o. w P. na rzecz powoda E. K. kwotę 50 030,98 (pięćdziesiąt tysięcy trzydzieści i 98/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 6 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- zasądził od pozwanego (...) Spółki z o.o. w P. na rzecz powoda T. K. kwotę 50 030,98 (pięćdziesiąt tysięcy trzydzieści i 98/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 6 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- w pozostałym zakresie powództwo oddalił,

4. zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 8 100 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

5. nakazał ściągnąć od pozwanego (...) Spółki z o.o. w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego P. J. w P. kwotę 13 778,28 (trzydzieści tysięcy siedemset siedemdziesiąt osiem i 28/100) złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

T. K. i E. K. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej składającej się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 943 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 115,10 m² oraz blaszanym obiektem gospodarczym. Nieruchomość usytuowana jest przy ul. (...) w P.. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Każdy ze współwłaścicieli posiada udział w 1/2 części nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej (...) ograniczonego (...).

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązywało Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T.. Zgodnie ze stadium uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowy teren, na którym położona sporna nieruchomość oznaczony jest symbolem (...) – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o dużej intensywności.

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

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska P. (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowała rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993 r. 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 UE, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. (...). Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem operacji lotniczych. Przeciętnie w ujęciu dobowym w roku 2009 wykonywanych było ogółem 76 operacji lotniczych. Do roku 2034 prognozowany jest systematyczny wzrost aż do poziomu 132 operacji na dobę.

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

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - (...) w P., którego zarządcą jest pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55\text{dB}$, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45\text{dB}$, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50\text{dB}$, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40\text{dB}$, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Obszar strefy wewnętrznej od zewnątrz wyznaczyła linia będąca odpowiednią linii, o której mowa wyżej, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W zakresie korzystania z terenów znajdujących się w strefie zewnętrznej zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci, zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk. W strefie zaś wewnętrznej zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk, dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości, jakie niesie utworzenie (...) ograniczonego (...) w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania ma ją za zadanie ograniczenie niekorzystnego i niemożliwego do wyeliminowania hałasu, powołanego przelotami statków powietrznych i działaniami lotniska cywilnego. (...) o charakterze mieszkaniowym położone na obszarze, na którym nie ma możliwości zachowania jakości środowiska z związku z działaniami (...) są narażone na stałe oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu.

W obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie wewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-(...) w P..

Należący do powodów budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym, o jednej kondygnacji z podpiwniczeniem i poddaszem użytkowym. W celu zachowania wymaganego komfortu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych ww. budynku w warunkach akustycznych stwarzanych działaniem (...) należy dokonać wymiany okien, zwiększyć izolacyjność akustyczną skosów dachowych oraz wykonać mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewowo – wywiewną z odzyskaniem ciepła.

Wymiana stolarki okiennej w wersji białych profili to koszt 15.521,40 zł, zwiększenie izolacyjności skosów dachowych w budynku powodów to koszt 12.013,56 zł, zamontowanie wentylacji mechanicznej z rekuperacją ciepła z powietrza wywiewnego to koszt w wysokości 23.500,00 zł brutto.

Potrzeba adaptacji akustycznej budynku wynika wyłącznie z uciążliwości akustycznych powodowanych działalnością (...) – w przypadku ograniczenia poziomu hałasu lotniczego w środowisku do wartości dopuszczalnych budynek powodów spełniałby wymagania wynikające z przepisów budowlanych w zakresie izolacyjności akustycznej.

Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 51.034,96 zł (z 23% podatkiem VAT)

Wartość prawa własności do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. P. – (...) w P. (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.). Utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28 lutego 2012 r. a poziomu cen z dnia sporządzania opinii przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy wewnętrznej wyniosła 49 027 zł.

Pismem z dnia 24 lutego 2014 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 260.000,00 zł w związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania w terminie do dnia 14 dni od odebrania wezwania. Strona pozwana odebrała ww. pismo w dniu 28 lutego 2014 r. Wezwanie to okazało się bezskuteczne.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę dokumentom urzędowym i prywatnym, podkreślając, że nie były one kwestionowane przez strony, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 244 § 1 k.p.c. wskazał, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Natomiast zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że zasadniczy dla oceny sprawy spór koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), odnieśli jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości prawa do nieruchomości, a jeśli tak to czy i w jakim zakresie winna ona być rekompensowana przez pozwanego. Ustalenie istnienia szkody w zakresie objętym roszczeniem wymagało wiedzy specjalistycznej i z tej przyczyny zaszła konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., (...), (...)). 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). Na etapie kierowania opinii do realizacji żadna ze stron procesu nie kwestionowała zarówno formalnych kwalifikacji, jak i umiejętności specjalistycznych biegłego 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 P. – K. na wartości nieruchomości mieszkaniowych oraz posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z ww. przypadków, biegły powoływał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o (...) lotniska wojskowego P. – K. i ich opinii na temat wpływu (...) na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...). (...): - H. lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70% potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21% przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69% jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu.

Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze (...) w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono (...) (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 P. – K., zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S..

Uzupełniająca opinia biegłego miała istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia (...) na wartość nieruchomości jest dla biegłego tematem pogłębionym na poziomie pozwalającym na rzeczową współpracę z sądem czy też materia ta jest dla biegłego na tyle niezbadana, że trudno uznać go za specjalistę w danej dziedzinie. Zaprezentowane przez biegłego wieloletnie doświadczenie zawodowe w tym zakresie pozwalało w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować biegłego R. D. (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. Krytyka stanowiska biegłego (...) dokonana przez B. H. i K. S. (1) – bez wskazania i wyjaśnienia jakim dorobkiem naukowym i doświadczeniem zawodowym w interesującej sąd materii ww. legitymują się nie pozwalało w ocenie Sądu Rejonowego na traktowanie tych opinii w sposób rzeczowy i przydatny. Co ważniejsze jednak – norma prawna kodowana w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje wyłączne uprawnienie do opiniowania poprawności sporządzanych operatów szacunkowych organizacjom zawodowym. Zatem – dokument prywatny w tym zakresie dodatkowo obciążony był błędem formalnym.

Sąd Rejonowy stwierdził, że sposób przygotowania opinii odpowiadał regulacjom prawnym, w szczególności zgodny był z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z (...)). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Sąd zważył, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. Strona pozwana zdawała sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wiążącego się z wprowadzeniem (...) pracę nad powyższym trwały już w 2011r i wcześniej, sama uchwała została opublikowana w styczniu 2012r. – dla Sądu Rejonowego nie ulegało jakimkolwiek wątpliwościom, że pozwany jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ukierunkowaną na zysk musiał wykonać analizy wskazujące na możliwe skutki finansowe wprowadzenia (...) 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 złezonej 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 I instancji wskazał jednocześnie, że problematyka szkód związanych z ubytkiem wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia (...) w przestrzeni wymiaru sprawiedliwości pojawiła się w grudniu 2007 r., okres ten pozwolił na pogłębienie wiedzy i analiz prawnych, również zgromadzony dorobek doktryny i judykatury ostatecznie skryształizował spójne poglądy dotyczące norm prawnych kodowanych w analizowanej ustawie. Zarówno sąd, jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dot. tego samego zagadnienia prawnego.

W świetle powyższych okoliczności krytyka metody biegłego R. D. (1) mogła być potraktowana przez Sąd Rejonowy tylko jako osobiste stanowisko innych rzeczoznawców majątkowych. Sprawa wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby strona pozwana skierowała do tych samych lub innych rzeczoznawców majątkowych zlecenie o wydanie opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem podjętym przez sąd. Wówczas Sąd niewątpliwie byłby zainteresowany wynikiem takiej kolejnej opinii, a o ile wyniki obu byłyby całkowicie sprzeczne – byłby zmuszony do podjęcia dalszej

aktywności dowodowej zmierzającej do ustalenia przyczyn odmiennych konkluzji czy rozwiązań. Tymczasem sama krytyka stanowiska biegłego sądowego nie pozwalała skutecznie na dyskwalifikowanie przyjętej przez biegłego metody badawczej, zwłaszcza, że nie wykazano, aby w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wypracowana została zupełnie inna metoda badawcza.

W 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 bowiem obawa przed skutkami i zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa lotniska. Zależność utraty wartości nieruchomości liczoną od każdego decybeli 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 ((...)) lotniska P. – (...) na wartość nieruchomości przeprowadził analizę rynku nieruchomości położonych na i poza (...). Do tej analizy biegły wziął pod uwagę ceny transakcyjne po 28 lutego 2012 r. i ustalił, że średni trend zmiany cen nieruchomości a terenie miasta P. w okresie ostatnich dwóch lat jest nieistotny i wobec powyższego nie aktualizował cen. Dla ustalenia wpływu utworzenia (...) na uzyskane ceny transakcyjne biegły przeprowadził ocenę nieruchomości w aspekcie ww. czynników – atrybutów rynkowych. W oparciu o ceny transakcyjne i ocenę nieruchomości w kontekście ww. 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 (...) lotniska. Kolejno, biegły oszacował zmianę wartości nieruchomości położonej w strefie (...) przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i otrzymał wzór wyjściowy do dalszych badań, dla których istotne było oszacowanie wartości samej nieruchomości wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. a cen na dzień 13 listopada 2015 r.. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została przez biegłego oszacowana na kwotę 408 558,25 zł. Tak otrzymaną wartość biegły podstawiał do określonego wcześniej wzoru zmiany wartości nieruchomości i w ten sposób otrzymał wynik końcowy w kwocie 49 027 zł.

Biegły wskazał, że przy opracowywaniu opinii uwzględniał metody statystyczne (metodę regresji liniowej, wielorakiej). Biegły wyjaśnił też, że przy opiniowaniu, w pierwszym rzędzie zmierzał do określenia wartości rynkowej nieruchomości. W drugiej natomiast kolejności biegły zmierzał do oszacowania współczynnika utraty wartości rynkowej. Biegły skrupulatnie wyjaśnił zasadę wyboru cech porównawczych dla opiniowanej nieruchomości. Biegły stanowczo również wskazał, że bez znaczenia dla poziomu utraty wartości nieruchomości była liczba faktycznie wykonywanych połączeń lotniczych i emitowany w ten sposób hałas. Uwzględnić bowiem należało, że rozbudowa lotniska ma charakter postępujący stąd planowana zmiana poziomu hałasu. Według biegłego powodem utraty wartości nieruchomości jest sam fakt wprowadzenia strefy, a nie aktualnie istniejący poziom hałasu wynikający z sąsiedztwa lotniska. Nie sposób jest postawić biegłemu zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania mogły wypaczyć wynik wyceny. Biegły wyjaśnił również, iż uwzględnił on fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, przy czym podkreślono, że czynnik ten dotyczył wszystkich nieruchomości uwzględnionych w treści opinii, tym samym nie był to czynnik różnicujący. Ponadto biegły rzeczowo i logicznie przedstawił fakt, iż bezcelowe byłoby uwzględnianie cen nieruchomości przed wprowadzeniem (...), gdyż to właśnie powstanie tej strefy było czynnikiem kształtującym ceny, badanie realiów rynkowych przed wyodrębnieniem tego obszaru byłoby więc nieuzasadnione. Biegły R. D. (1) wyjaśnił przekonująco wykorzystane przez niego w swojej opinii wzory matematyczne, a także zastosowane w nich wartości stałe i współczynniki. Zważyć należy, iż nieruchomości przyjęte do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala – w ocenie Sądu – na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego

wycena nie ma jedynie charakteru teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd Rejonowy uznał opinię biegłego R. D. (1) oraz złożoną opinię uzupełniającą za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Wymaga podkreślenia, że biegły uzupełniając opinię na rozprawie w dniu 22 listopada 2016 r. w sposób rzeczowy i kompetentny a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez stronę pozwaną zarzutów. Sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej weryfikacji co przesądzało o jej przydatności w tej sprawie. Do takich wniosków przyczyniała się także ocena Sądu Rejonowego co do osoby samego biegłego, który dysponuje niewątpliwie wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego co przejawiało się w sposobie argumentowania własnych działań w kontekście podnoszonych zarzutów.

Kwestię rodzaju i wartości nakładów koniecznych do poniesienia przez powodów celem zapewnienia ochrony przed hałasem budynku mieszkalnego wzniesionego na nieruchomości należącej do powodów Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonych przez biegłą z dziedziny akustyki dr T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa M. T.. W ocenie Sądu Rejonowego opinie sporządzone przez ww. biegłych były jasne, rzeczowe i przejrzyste. Biegli wskazali na czym oparli 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, które nie były kwestionowane przez sądy obu instancji, co pozwala uznać, że posiadają oni doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Biegła T. W. sporządziła opinię na podstawie dostępnych wyników badań akustycznych wykonanych w ramach ciągłego monitoringu hałasu lotniczego wokół (...), badań własnych oraz przy wykorzystaniu danych dotyczących docelowej aktywności lotniska P. – (...) prognozowanej na rok 2034, jak również oceniając budynek powoda w oparciu o normę (...) („A. (...))” oraz o normę (...) „I. (...)” ustaliła, iż w porze nocnej we wszystkich pokojach występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu hałasu. Z opinii wynika, iż zapewnienie właściwych warunków akustycznych w należącym do powodów budynku wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Biegła ustaliła, iż niezbędne zmiany polegają na wymianie okien, zwiększeniu izolacyjności akustycznej skosów dachowych oraz wykonaniu mechanicznej instalacji wentylacyjnej nawiewowo – wywiewną z odzyskaniem ciepła.

Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 28 października 2013 r. zarzucił biegłej z dziedziny akustyki, że ta w swojej opinii nie oceniła poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń poprzez analizę miarodajnego poziomu hałasu w środowisku. Według strony pozwanej klimat akustyczny w pomieszczeniach określa się dla najgorszej 0,5 godziny nocy, zatem do oceny hałasu w środowisku w tym czasie również należy stosować czas oceny 0,5 godziny nocy. Nadto strona pozwana zarzuciła biegłej, że ta nie zbadała izolacyjności akustycznej poszczególnych okien, przez co nie wskazała w swojej opinii tylko tych okien co do których istnieją niedobory w zakresie izolacyjności. Nadto pełnomocnik pozwanego zarzucił biegłej, że ta podając w opinii koszt modernizacji akustycznej budynku nie posiadała wiadomości specjalnych w tej dziedzinie.

Biegła na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r. oraz w załączonych do swej opinii ustnej pisemnych wyjaśnieniach udzieliła odpowiedzi na pytania strony pozwanej z dnia 28 października 2016 r. Biegła wyjaśniła, że nie można ocenić wartości wewnątrz pomieszczeń przez analizę „miarodajnego” poziomu hałasu w środowisku. Byłyby to wartości odniesione do czasu 8 godzin, tak jak zdefiniowany jest hałas miarodajny, podczas gdy normy wewnątrz pomieszczeń wymagają odniesienia do 1/2 godziny. Biegła wskazała również, iż zbadanie jednego okna jest wystarczające dla oszacowania typu okien zastosowanych w budynku, ich przeciętnych właściwości. W dalszej części biegła wyjaśniła, iż zakres adaptacji budynku powodów został ustalony na podstawie najbardziej restrykcyjnego kryterium tj. konieczności spełnienia wymagań normy (...) podczas najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej. Biegła podniosła,

że w sprawie obliczenia wartości koniecznych nakładów oparła się na ofertach i katalogach, a nadto na własnym doświadczeniu.

W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłej i złożone przez biegłą wyjaśnienia w pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej stanowiły wiarygodny materiał dowody.

Sąd pierwszej instancji uznał, że opinia biegłego sądowego M. T. została wykonana rzetelnie i szczegółowo, a zawarte w niej ustalenia zostały poparte wszechstronną i odpowiednią analizą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Precyzja i trafność wywodów biegłego, jak również ich zgodność z zasadami prawidłowego rozumowania wskazują, iż autor opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swej dziedzinie. Pozwala to uznać twierdzenia biegłego za w pełni wiarygodne i umożliwiające weryfikację innych dowodów przeprowadzonych w sprawie.

Uwzględniając powyższe w ocenie Sądu Rejonowego opinie biegłego mogły posłużyć do dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Znamionym jest również, że żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń do opinii i nie wniosła o powołanie innego biegłego do sporządzenia opinii w sprawie, a i Sąd nie miał podstaw, aby czynić to z urzędu.

Marginalne znaczenie dla rozstrzygnięcia miały zeznania przesłuchanego świadka B. G. i powódki E. K., albowiem okoliczności przedstawione przez przesłuchane osoby nie miały wpływu na okoliczność poniesionej szkody w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego (...) i jej wysokość.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków:

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) należy do powodów – każdemu przysługuje udział 1/2 części w prawie własności i ta okoliczność ostatecznie nie była kwestionowana przez pozwanego, na tej zaś podstawie oparta była legitymacja powodów do wszczęcia procesu. Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji.

Powodowie swoje roszczenie opierali na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr (...)), doznali szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącej do nich nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. Jako podstawę prawną roszczenia strona określili art. 129 ust. 2 poś.

Zgodnie z normą prawną wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, zaś szkoda obejmuje m.in. zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, zobowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

Zatem w normach zawartych w art. 129 - 136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą

dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i (3) związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Następnie Sąd Rejonowy wyjaśnił pojęcie szkody, zaznaczając, że należy je traktować szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine poś jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości i to z jednej strony będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego (...) (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że 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., (...) oraz wyrok SN z 25.02.2009 r., (...)). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania, a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Uznać trzeba za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest to element uwzględniany przez potencjalnych nabywców nieruchomości przy dokonywaniu transakcji nabycia nieruchomości, wpływający negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu. Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i dalej, położenia nieruchomości w ramach strefy zewnętrznej. Wpływ na ubytek wartości ma nawet subiektywna obawa potencjalnych nabywców o skutki katastrof lotniczych (wnioski z wyników badań zagranicznych).

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

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powodów (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 §2 k.c.) w zakresie spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), o kwotę 49 027 zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, że kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji jej wysokości są w okolicznościach analizowanej sprawy bardzo trudne do jednoznacznego ustalenia. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne czynniki – zarówno obiektywne, jak i subiektywne, ekonomicznie uzasadnione, jak i oderwane od uwarunkowań ekonomicznych jak np. moda na zamieszkiwanie w danym terenie. Ustawodawca w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia wartości nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 u.g.n.). W tym kontekście kwestia uchwycenia zmiany wartości nieruchomości z uwagi na jeden czynnik jest zadaniem wyjątkowo trudnym do przeprowadzenia. 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) (wraz z ustnymi wyjaśnieniami) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była prawidłowa i przekonująca i w tym kontekście potwierdziła 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 P. – (...) 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 powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - (...) i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu.

Sąd Rejonowy wskazał, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., (...)). W ocenie Sądu I instancji 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.

W ocenie Sądu rejonowego 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. Powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób również pominąć faktu, że porty lotnicze – w tym także pozwany – pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny (pory dziennej – nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym – trudno uzasadniać pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez przyznanie kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia (...). Konsekwentnie zatem - trudno upatrywać w działaniu powodów sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska winien uprzednio dokonać analizy finansowych skutków wynikających z tego faktu, i takowe niewątpliwie zostały podjęte wobec wprowadzonych opłat za hałas.

Z opinii biegłego R. D. (1) wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...). Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 49.027 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr (...). Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów 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. (...) (publik.(...)), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego

używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., (...), LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt (...), z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt (...), z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt (...) i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt (...)).

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił w całości zgłoszone roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości w kwocie 49 027 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.

Wskazać należy, że roszczenie o nakłady przysługuje także wówczas, jeżeli powód 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 listopada 2001r. (...); wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z 10 kwietnia 2008 r. (...)).

Podkreślenia wymaga fakt, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P. powodowie zobowiązani są zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, tj. zgodnie normą (...). Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny poziom dźwięku dotyczy przedziału czasu równemu czasowi oceny tj. 8 najniekorzystniejszych godzin w ciągu dnia i najniekorzystniejszej 1/2 godziny w ciągu nocy. Natomiast polska norma (...) normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłej T. W. wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów na zewnątrz budynku mieszkalnego poziom hałasu równoważnego wynosi 65 dB. W związku z powyższym biegła K. - W. ustaliła, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku. Jak wynika z opinii biegłego M. T. powodowie muszą zwiększyć izolacyjność skosów dachowych. Koszt takiej inwestycji to 12.013,56 zł. Nadto winni wymienić całą stolarkę okienna, gdzie koszt wymiany przy zastosowaniu białych profili wynosi 15.521,40

zł, a nadto zainstalować wentylację mechaniczną części mieszkalnej budynku z rekuperacją ciepła z powietrza wywiewnego. Koszt takiej instalacji wynosi 23.500 zł. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 51.034,96 zł (z podatkiem VAT).

Powodowie w piśmie z dnia 9 marca 2017 r. wnosili o przyznanie każdemu z dnia kwoty 28.086,56 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego objętej pozwem nieruchomości. Z uwagi na ustalenia opinii biegłego M. T. zgłoszone roszczenie z tytułu nakładów rewitalizacyjnych uznać należało za uzasadnione do kwoty 25.517,48 zł (25.517,48 zł x 2 = 51.034,96).

W konsekwencji powyższego, Sąd w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki E. K. kwotę 50.030,98 zł (24.513,50 zł + 25.517,48 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, przy czym od 1 stycznia 2016 r. powyższe odsetki mają charakter odsetek ustawowych za opóźnienie.

W pkt 2 wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda T. K. kwotę 50.030,98 zł (24.513,50 zł + 25.517,48 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, przy czym od 1 stycznia 2016 r. powyższe odsetki mają charakter odsetek ustawowych za opóźnienie.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją zastrzeżoną w art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Powodowie domagali się odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania po raz pierwszy w piśmie z dnia 24 lutego 2014r. (k.17) zakreślając 14 dniowy termin do jego wypłaty. Pozwany odebrał pismo w dniu 28 lutego 2014 r. zatem od dnia 15 marca 2014 r. pozostawał w zwłoce względem powodów. Z uwagi na powyższe w przedmiocie roszczenia odsetkowego Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powoda, wskazując, iż w dacie wniesienia pozwu roszczenie było wymagalne. Sąd o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., natomiast o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy powództwo oddalił (w oparciu o powyżej przytoczone przepisy) – uznając je za niezasadne w świetle powyżej omówionego materiału dowodowego (pkt 3 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c. oraz w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), obciążając nimi w całości stronę pozwaną jako stronę przegrywającą proces w 95%. I tak na koszty procesu poniesione przez powodów łącznej wysokości 8.100 zł złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł, opłata od pozwu w kwocie 2.500 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 2.000 zł (k.171).

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie 4 wyroku zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 8.100 zł

Ze Skarbu Państwa zostały tymczasowo wypłacone środki na rzecz: pokrycia części zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 1000 zł, na rzecz pokrycia wynagrodzenia należnego biegłemu R. D. (1) w kwocie 2.343,28 zł za złożenie pisemnej opinii z dnia 20 listopada 2015 r., w kwocie 117,98 zł za złożenie opinii uzupełniającej z dnia 22 listopada 2016 r. oraz w kwocie 393,23 zł za złożenie opinii uzupełniającej z dnia 15 lutego 2017 r., na rzecz pokrycia wynagrodzenia należnego biegłej T. W. w kwocie 3.756 zł za złożenie pisemnej opinii z kwietnia 2016 r. oraz w kwocie 553,50 zł za złożenie opinii uzupełniającej z dnia 28 lutego 2017 r. Nadto do kosztów poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa należy doliczyć opłatę od rozszerzenia powództwa w kwocie 2.761 zł. Łącznie ze Skarbu Państwa zostały wypłacone środki w kwocie 13.778,28 zł.

Wobec powyższego w punkcie 5 wyroku Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 13.778,25 zł tytułem zwrotu dotychczasowych wydatków postępowania poniesionych przez Skarb Państwa. Pozwany przegrał sprawę niemal w całości i dlatego w całości należało obciążyć pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części tj. w zakresie pkt 1, 2, 4 i 5 (k. 602-610 akt).

Skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. § 8 pkt. 2 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (dalej jako: Uchwała) poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania ustawionego dla (...) w P. zostały ustanowione ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony Środowiska (dalej jako poś) przez błędną jego wykładnię, a c: za tym idzie błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że:

a) w wyniku ustanowienia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. - (...) doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powodów, podczas gdy Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

b) spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatny— związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na ich nieruchomość występować wcześniej, a Uchwała nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie Korzystania z nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania;

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

4. art. 481 § 1 k.c. oraz 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i wskutek czego, błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od dnia 6 listopada 2014 r., tymczasem odsetki powinny zostać naliczone najwcześniej od dnia doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłych na okoliczność wysokości szkody tj. od dnia 17 października 2016 r. w zakresie spadku wartości nieruchomości oraz dnia 28 lutego 2017 roku w zakresie nakładów akustycznych, zaś w zakresie rozszerzonego powództwa od dnia doręczenia pozwanemu przez Sąd pisma rozszerzającego powództwo tj. od dnia 21 czerwca 2017 roku;

5. art. 236 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i sformułowanie tezy dowodowej dla biegłego w sposób nieprawidłowy i nieobiektywny, sugerujący, iż w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: oou) korzystanie z nieruchomości powodów doznało ograniczeń w postaci konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, a nadto, że doszło do utraty komfortu akustycznego w budynku powodów i konieczności jego modernizacji, podczas gdy opinia biegłego miała dopiero wykazać czy ewentualny spadek wartości nieruchomości powodów jest reakcją na wprowadzenie oou - a nie na hałas, który na tej nieruchomości istniał już wcześniej - oraz czy ewentualny brak komfortu akustycznego związany jest z wprowadzeniem oou i w takim przypadku konieczność określenia kosztów niezbędnych nakładów, celem jego przywrócenia - co w konsekwencji miało istotny wpływ na wynik sprawy - bowiem biegły przygotował opinię pod z góry założoną tezę o braku komfortu akustycznego w budynku powodów oraz ograniczeniach, które nie zostały udowodnione;

6. art. 227 k.p.c. poprzez:

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

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

c) pominięcie dowodu z pisma Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...), którego przeprowadzenie, w obliczu błędów w konstrukcji modelu spadku wartości nieruchomości biegłego R. D. (1), należy uznać za uzasadnione;

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

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

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

c) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...);

8. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu przez Sąd obu opinii biegłego sądowego R. D. (1) za jasne, rzeczowe oraz przejrzyste i uczynieniu ich podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinie te nie uwzględniają istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, a także przyjmują za współczynniki wartości i parametry, które prowadzą do błędnej konstrukcji modelu różnicowania spadku wartości i dyskwalifikują wyniki uzyskiwane na jego podstawie, co czyni je nieprzydatnymi dla rozstrzygnięcia sprawy;

9. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej.

Ponadto na rozprawie apelacyjnej pozwany zakwestionował zasadność wydatków na wentylację, odwołując się do wyroku Sądu Apelacyjnego w P. w sprawie (...).

Mając na uwadze podniesione zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 2 poprzez oddalenie powództwa, w zakresie punktu 4 poprzez zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz w zakresie punktu 5 poprzez nakazanie ściągnięcia od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwoty 13 778,25 zł tytułem zwrotu dotychczasowych wydatków postępowania poniesionych przez Skarb Państwa. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w zaskarżonej części. Nadto wniósł o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (k. 617-620).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy był materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym – w toku postępowania apelacyjnego nie zgłoszono bowiem wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do dopuszczania dalszych dowodów z urzędu.

W pierwszej kolejności odnieść należało się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 kpc. Obraza tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź posiada tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2000 roku, (...), Lex nr 53116). Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie zachodzi. Uzasadnienie Sądu I instancji zostało sporządzone w sposób prawidłowy, a odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia, w ocenie Sądu Okręgowego, nie sprawia trudności. Załączone przez pozwanego dokumenty, o których wspomina apelacja nie mogły skutecznie podważać wniosków biegłego i faktu ustanowienia ograniczonej strefy użytkowania. Trafnie pozwany podniósł, że Sąd Rejonowy nie odniósł się do tych dokumentów, niemniej jednak brak rozważań w tym zakresie wobec nieprzydatności tych dowodów, nie skutkowało naruszeniem art. 328 kpc, który mógłby prowadzić do zmiany wydanego wyroku. Wspomniana opinia dr. S. to 4 strony i dotyczą one analizy z września 2014r., a zatem nie niniejszej sprawy. Trudno uznać zatem, by skutecznie kwestionowały one opinię biegłego R. D. (1), nie doszło nawet do przesłuchania autora tej opinii przed sądem, a opinia ta wskazuje przecież tylko na „konieczność podchodzenia do uzyskanych wyników z **dużą ostrożnością**”. Wymieniona w apelacji opinia dr A. B. – F. do akt sprawy w ogóle nie została zaś dołączona i strona pozwana na rozprawie apelacyjnej przyznała swa pomyłkę w tym zakresie. Podobnie zresztą rzecz ma się ze wzmiankowanym w apelacji piśmie Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...).

Odnosząc się w następnym do zarzutów dotyczących prawa materialnego (bo wpływają one na zakres istotnych ustaleń faktycznych) to przypomnieć wypada, że ostatecznie ukształtowała się jednolita linia orzecznicza Sądu Najwyższego, zgodnie z którą ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, według art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U.(...)) jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, a w związku z ustanowieniem tego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 kc w związku z art. 144 kc) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel, przed wejściem w życie aktu wprowadzającego rzeczony obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska, jest zatem w konsekwencji także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, na przykład hałas. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2013 r. (...) i z dnia 25 maja 2012 r. (...) i stanowisko to podzielane jest przez Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy. Mając na uwadze treść art. 129 poś oraz treść zarzutów pozwanego, należy podnieść, że w/w stanowisko zachowuje aktualność również na gruncie przedmiotowej sprawy i nie ma żadnych podstaw ku temu aby je podważać z uwagi na okoliczność, że zostało wyrażone na tle spraw dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla innego lotniska.

Art. 129 ust. 1 poś stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie natomiast z art. 129 ust. 2 tej ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W przedmiotowym postępowaniu z zebranego materiału dowodowego wynikało, że nieruchomość powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla L. P. - (...) w strefie wewnętrznej. Stwierdzić należy, że samo usytuowanie nieruchomości powodów w obszarze organicznego użytkowania lotniska, w świetle wcześniejszych rozważań, przesądza o ograniczeniu sposobu korzystania z tej nieruchomości, a to z uwagi na

zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się głównie w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, w którym powodowie również upatrywali źródła szkody, a więc konieczności znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym w razie braku uchwały z 30 stycznia 2012 r., właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy poś. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół L. (...) wprowadzony został dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska (art. 135 cytowanej ustawy) i naruszenia tego standardu czy nawet ich potencjalną możliwość usankcjonował. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 poś, jest więc w tym wypadku obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że powodowie będą musieli znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje. Podobnie rzecz ma się z nakładami dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego określonymi przez Sąd Rejonowy na łączną kwotę 51.517,48 zł. Podstawą do ich zasądzenia był art.136 ust.3 cyt. ustawy p.o.ś., zgodnie z którym w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda są także koszty poniesione w celu wypełnienia przez istniejące budynki tych wymagań. Wysokość tych kosztów została określona przez opinię biegłego i w tym zakresie apelacja nie zawiera żadnych argumentów, skutecznie kwestionujących rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego. Zarzuty te w części dotyczącej kosztów wentylacji pojawiły się dopiero na rozprawie apelacyjnej. Trudno jednak uznać, by orzeczenie w innej sprawie wspomnianej przez stronę pozwaną (I ACa 1028/17) mogło skutecznie zakwestionować wyrok Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie. Przypomnieć należy, że biegła odniosła się na rozprawie do wątpliwości pozwanego w tym względzie (k.486) i wyjaśnienia te były na tyle przekonujące, że strony wspólnie oświadczyły, że stosowne kwestie zostały wyczerpująco wyjaśnione i nie zgłaszały dalszych pytań do biegłej. Żadne wątpliwości nie pojawiły się też w pisemnej apelacji i dopiero stosowne zastrzeżenia pojawiły się dopiero później. W ocenie Sądu Okręgowego wspomniana opinia jest jasna i przekonująca, a strona pozwana nie zaferowała żadnego innego dowodu dla skutecznego zakwestionowania wyroku w tej części.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów apelującego, wskazać należy, że Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 kpc, uznając opinię biegłego R. D. (1) za prawidłową i wiarygodną. Opinia ta zasadnie uczyniona została podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji, albowiem to ona dostarczyła, po przeprowadzeniu badań rynku nieruchomości, informacji czy i w jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia (...). Do ustalenia tej okoliczności niezbędna była wiedza specjalna, którą dysponował biegły, a apelującemu nie udało się skutecznie podważyć prawidłowości sporządzenia rzeczowej opinii. Biegły sądowy R. D. (1) jeszcze w toku postępowania przed Sądem I instancji w znacznej części odniósł się do zarzutów pozwanego i przytoczył bardzo obszerną, logiczną i rzeczową argumentację wskazującą na ich bezzasadność i wyjaśnił wątpliwości, na które wskazywała strona pozwana. Zastosowany sposób ustalenia okoliczności istotnych z uwagi na żądanie pozwu jest trafny i odpowiada przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. (...)) oraz przepisom wykonawczym do niniejszej ustawy dotyczącym zasad wyceny nieruchomości, a nadto jest zgodny z zasadami i trybem sporządzania operatu szacunkowego. Twierdzenia przeciwne podnoszone w tym zakresie należy uznać za gołosłowne. Ponadto należy stwierdzić, że okoliczność zastosowania przez biegłego odmiennej metody, niż proponowana przez pozwanego, bez wykazania jej wadliwości i w konsekwencji nieudana próba podważenia wniosków opinii nie pozwala na zdyskwalifikowanie rzeczowej opinii. Po analizie zastosowanej przez biegłego metody, również w kontekście standardów zawodowych, które biegli stosują w tego rodzaju sprawach, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że skoro strony nie podważyły samych podstaw tego modelu, to należy uznać, że sam model został zastosowany przez biegłego prawidłowo.

Biegły wydając opinię, stanowiącą podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia dokonał wyceny nieruchomości powodów stosując podejście porównawcze oraz metodologię wymagającą badania rynku równoległego. Na podstawie zastosowanego porównania z równania regresji wielorakiej stosowanej zgodnie z metodologią (...) Federacji Stowarzyszeń (...) wyliczono współczynnik spadku wartości nieruchomości powodów. W celu zbudowania równania regresji wielorakiej biegły dokonał analizy za pomocą transakcji jakie miały miejsce na badanym terenie znajdujące się na obszarze oddziaływania L. (...). Biegły wskazał, że celem określenia procentowej zmiany rynkowej wartości nieruchomości powodów niezbędnym było zdefiniowanie obszaru oddziaływania lotniska, a następnie pozyskanie z tego obszaru danych porównawczych stanowiących załącznik do opinii. Transakcje porównawcze

zdefiniowano w przestrzeni, zweryfikowano oraz przeprowadzono ich oględziny. Tak przygotowany materiał pozwolił na wyodrębnienie cech różnicujących (lokalizacja i otoczenie, stan techniczny budynku, standard wykończenia, powierzchnia budynku, powierzchnia działki, charakter zabudowy, podpiwniczenie). Cechy te zostały opisane, ocenione i nadano im odpowiednie wagi. W oparciu o zaktualizowane ceny transakcyjne i przeprowadzoną ocenę nieruchomości pod względem cech różnicujących określono równanie opisujące zbiór cen transakcyjnych w funkcji ocen atrybutów rynkowych. W ten sposób utworzono równanie regresji wielorakiej, które określa zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi powyżej atrybutami rynkowymi.

Nietrafny jest zarzut, że opinia biegłego błędnie została oceniona jako jasna, rzeczowa oraz przejrzysta. Jak wynika z powyższych rozważań z jej treści można odczytać tok wyводу biegłego, który jest logiczny i spójny a sformułowane przez niego wnioski w sposób oczywisty wynikają z przeprowadzonych badań i zastosowanych metod. Pozwany formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 w punkcie 2 e. apelacji podniósł, że biegły nie uwzględnił w swej opinii faktu istnienia lotniska przed wprowadzeniem (...) jako czynnika cenotwórczego. W tym miejscu ponownie należy podkreślić, że przedmiotem sporu jest wyłącznie to w jaki sposób wprowadzenie (...) wpłynęło na wartość nieruchomości. Pozwany natomiast próbuje argumentować, że skoro lotnisko istnieje od 1913 r. to hałas występował nawet przed wprowadzeniem (...), wobec czego samo wprowadzenie strefy niczego nie zmieniło. Taka argumentacja jest jednak błędna i rzutuje na treść zarzutów apelacyjnych. Odnosząc się ponownie do rozważań poczynionych na wstępie uzasadnienia na kanwie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, wskazać należy, że czynnikiem który wpłynął na powstanie szkody w majątku powodów, nie było natężenie hałasu lecz fakt, że wprowadzenie (...) spowodowało, że powodowie muszą znosić fakt położenia ich nieruchomości w strefie wewnętrznej (...), który to obszar ogranicza ich prawo własności w ten sposób, że w przypadku ponadnormatywnego hałasu nie mogą wystąpić z roszczeniem o zakazanie immisji. Biegły wskazał, że nieruchomości powodów przed wprowadzeniem strefy była poddana czynnikowi niekorzystnego sąsiedztwa, jednakże nieruchomości porównywane także były poddane takiemu samemu oddziaływaniu lotniska, element ten nie stanowił więc czynnika różnicującego. Ponadto nieistotne jest nasilenie hałasu, skoro o wartości nieruchomości przesądzą preferencje nabywców, wywołane świadomością wprowadzenia (...).

Spora część zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sprowadza się do twierdzenie, że hałas nie spowodował spadku wartości nieruchomości. Tymczasem apelujący zupełnie pomija, że nie ponadnormatywny hałas spowodował w majątku powodów szkodę lecz samo wprowadzenie (...). Biegły w swej opinii i ustnych wyjaśnieniach podkreślał, że decydującym czynnikiem spadku wartości nieruchomości było wprowadzenie o.o.u., nie natomiast sam hałas generowany przez lotnisko. Zdaniem biegłego to fakt wprowadzenie o.o.u. wpłynął na świadomość nabywców nieruchomości i skutkował 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 (...) spowodowało że powszechną stała się informacja, że hałas na tym obszarze jest ponadnormatywny. Okoliczność natomiast, że wprowadzenie (...) może wpłynąć na wartość nieruchomości została już przesądzona w orzecznictwie, o czym była mowa powyżej.

W świetle art. 286 kpc Sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych w razie potrzeby. W niniejszej sprawie potrzeba taka nie zachodziła, wobec czego wniosek pozwanej nie mógł zostać uwzględniony. Fakt niezadowolenia strony z wniosków końcowych opinii nie świadczy o potrzebie przeprowadzenia dodatkowej opinii, lecz musi wynikać z umotywowanej i uzasadnionej krytyki opinii. Strona zgłaszająca wniosek o przeprowadzenie dodatkowej opinii winna wykazać błędy, sprzeczności i inne wady dyskwalifikujące opinię pierwotną, czemu strona pozwana nie sprostała. Mając na uwadze powyższe, trafnie Sąd Rejonowy nie podjął decyzji o przeprowadzeniu opinii z innego biegłego, a tym samym bezzasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Taki wniosek byłby zasadny

gdyby opinia biegłego opierała się na błędnych założeniach metodologicznych, sprzecznych z mającymi zastosowanie do jej wydania przepisami prawa, niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, była niespójna bądź zawiera błędy logiczne, względnie zawiera niepoddające się ocenie wnioski, co prowadziłoby do konkluzji, że opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, a sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego (por. stanowisko Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 16 stycznia 2014r. (...)). Skoro, jak wynika z powyższych rozważań pozwany nie podważył wartości merytorycznej opinii biegłego R. D. (2), a Sąd Okręgowy nie znalazł do tego podstaw z urzędu, wniosek o powołanie dowodu z opinii kolejnego biegłego i rzeczoznawcy majątkowego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Stwierdzić należy więc, że istnieje adekwatny związek przyczynowy między wprowadzeniem (...) a szkodą powstałą w mieniu powodów, która przejawia się w utracie wartości, należącej do nich nieruchomości i na konieczności poczynienia nakładów. Przy czym jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, odsetki od zasądzonej wierzytelności liczone winny być od dnia 6 listopada 2014 r. Zgodnie bowiem z treścią art. 481 § 1 kc wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Dłużnik zaś popada w opóźnienie wówczas, gdy nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie, co wynika z art. 476 kc. Jeżeli termin nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 kc). Wynikające z poś zobowiązanie do zapłaty odszkodowania nie wynika z właściwości zobowiązania ani nie został przez strony oznaczony. Dlatego pozwany winien spełnić świadczenie niezwłocznie po jego wezwaniu. W niniejszej sprawie pozwany wezwany został do zapłaty odszkodowania w wysokości przewyższającej sumę przyznaną w procesie pismem z dnia 24 lutego 2014 r., które zostało doręczone w dniu 28 lutego 2014 r. i wyznaczało 14 – dniowy termin zapłaty. Dlatego chybiony jest zarzut pozwanego naruszenia art. 481 § 2 kc. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 8 listopada 2016 r. wydanym w sprawie (...), 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, w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione - wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. Trudno przy tym nie przypomnieć, że odsetki i tak zasądzone zostały zgodnie z żądaniem dopiero od daty wniesienia pozwu czyli od 6 listopada 2014r., a zatem korzystnie dla strony pozwanej.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, nie zachodzą wskazywane w apelacji naruszenia prawa procesowego i materialnego, a zaskarżony wyrok jest prawidłowy. Akceptując zatem ustalenia faktyczne i rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego oddalił jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. wyroku, na podstawie art. 98 kpc., obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą to postępowanie, w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa prawnego ustalając wynagrodzenie pełnomocnika powodów będącego radcą prawnym w kwocie 2.700 zł, na podstawie § 2 pkt 6 w związku z §10 ust. 1 pkt 1 i § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku „w sprawie opłat za czynności radców prawnych” (Dz.U. (...)).

Jarosław Grobelny Anna Paszyńska- Michałowska Michał Wysocki