

Sygn. akt *I ACa 82/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Daczyński

Sędziowie: SSA Ewa Staniszevska

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga /spr./

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B., P. B.**

przeciwko (...) **spółka z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 11 października 2016 r. sygn. akt XVIII C 694/15

oddala apelację.

Ewa Staniszevska Andrzej Daczyński Małgorzata M.-T.

--	--	--

IACa 82/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. i P. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty 113.720 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 61,220 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i kwoty 52,500 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...) uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł.. Podnieśli również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami

prawnymi, obliguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych budynku, znajdującego się na terenie nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 8 września 2016 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu do kwoty 102.708 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. W zakresie roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 76.900 zł.

Na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że koryguje pismo z dnia 8 września 2016 r. w ten sposób, że wnosi o zasądzenie tytułem spadku wartości nieruchomości kwoty 85.200 zł.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 11 października 2016 r. powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 85.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i kwoty 25.808 zł tytułem nakładów jakie należy ponieść celem zapewnienia na nieruchomości powodów właściwego klimatu akustycznego - łącznie 111.008 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem częściowym z dnia 11 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów tytułem spadku wartości nieruchomości kwotę 76,900 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 52.500 zł od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 24.400 zł od dnia 10 września 2016 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo o zapłatę z tytułu spadku wartości nieruchomości w pozostałym zakresie.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor (...) w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa (...) (...)”.

Dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. 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 izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego, od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Powyzsza uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie P. B. i M. B. są na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0947 ha, zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami nr (...)i (...)do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie tej uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej w technologii murowanej. Dla powyższego

terenu nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy

T. teren, na którym jest położona nieruchomość powodów oznaczono symbolem (...) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqD - 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia o.u.u.(tj. 28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 85.200 zł.

Pismem z dnia 30 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 4 lutego 2014 r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 52.500 zł i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku w kwocie 61.220 zł w terminie 7 dni.

Na gruncie ustalonych okoliczności Sąd Okręgowy za dojrzałe do rozstrzygnięcia uznał roszczenie powodów z tytułu odszkodowania związanego ze spadkiem wartości nieruchomości powodów, w związku z czym, stosując art. 317 § 1 kpc, wydał w tym zakresie wyrok częściowy, uwzględniający zgłoszone żądanie w przeważającej części.

Wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W celu zbadania zakresu spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., wartość nieruchomości powodów obniżyła się o 85.200 zł.

Sąd uznał jednak, że powodowie z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania skutecznie zgłosili żądanie co do kwoty 76.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Stanowisko takie powodowie sprecyzowali w piśmie z dnia 8 września 2016 r., którego odpis został doręczony pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. Ponadto pismo to zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego w trybie art. 132 § 1 kpc.

Za trafny natomiast należy uznać zarzut pozwanego, że dokonane na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. ustne skorygowanie treści pisma pełnomocnika powodów z dnia 8 września 2016 r. do kwoty 85.200 zł, nie mogło prowadzić do skutecznego rozszerzenia powództwa. Jak stanowi bowiem art. 193 § 21 zd. 1 k.p.c. z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Mając powyższe na względzie, Sąd przyjął, że do rozstrzygnięcia w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem o.o.u. dla lotniska Ł. została skutecznie zgłoszona kwota 76.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 12 lutego 2014 r. W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 76.900 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Uwzględnił, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w kwocie 52.500 zł w piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 4 lutego 2014 r. w terminie 7 dni, a więc do dnia 11 lutego 2014 r. Ta ostatnia data w ocenie Sądu wyznacza termin wymagalności roszczenia do kwoty 52.500 zł i dlatego Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania co do kwoty 52.500 zł przysługują od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu, tj. od dnia 12 lutego 2014 r.

W części skutecznie rozszerzonej tj. co do kwoty 24.400 zł wezwanie do zapłaty, którym było pismo zawierające rozszerzenie powództwa, zostało pozwanemu zgłoszone z datą doręczenia odpisu pisma z dnia 8 września 2016 r., co miało miejsce na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. Dlatego też od tej kwoty odsetki od kwoty 24.400 zł Sąd zasądził od dnia następnego tj. od dnia 10 września 2016 r. do dnia zapłaty.

Terminu wymagalności roszczenia nie zmienia w cenie Sądu wyliczenie wartości szkody dopiero na etapie postępowania sądowego. Postępowanie dowodowe wykazało zasadność żądania kwoty 52.500 zł już w dacie skierowania wezwania do zapłaty na etapie przedsądowym. Oceny tej nie zmienia również sporządzenie w sprawie aktualizacji opinii przez biegłego, która wykazała w listopadzie 2015 r. wyższy (o 8.300 zł) niż w lipcu 2015 r. spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska Ł., Aktualizacja powstała w związku z tym, że na rynku pojawiło się więcej transakcji, co z kolei pozwoliło na doprecyzowanie metody regresji wielorakiej, która sama w sobie jest statystycznym modelem wyliczenia spadku wartości, niezależnie od cen panujących na rynku. Na model ten wpływają nie tyle ceny na rynku nieruchomości, co ilość przeprowadzanych transakcji. Większa ilość transakcji na rynku wykazała większy trend spadkowy cen nieruchomości znajdujących się w strefie (...) dla lotniska Ł.. Podkreślenia wymaga przy tym, że wartość nieruchomości podstawowej tj. nieruchomości powodów(...)zarówno w opinii pierwotnej jak i aktualizacji opinii była taka sama. Stąd nie można mówić o tym, że wyższa wartość szkody wyliczona w listopadzie 2015 r. z tytułu spadku wartości nieruchomości wynika z wyższych cen na rynku nieruchomości.

W świetle art. 363 § 2 kc zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku. Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty (30 stycznia 2014 r.) a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości (lipiec i listopad 2015 r.) upłynął stosunkowo niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od wezwania do

zapłaty. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Dalej idące powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalono.

Wyrok ten zaskarżył pozwany w części uwzględniającej powództwo, zarzucając: naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. a spadkiem wartości nieruchomości powodów,

naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegające na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przyjęta w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet gdy emisja hałasu miała miejsce przed wprowadzeniem o.o.u.,

naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa,

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego K. R.,

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., 227 k.p.c. i 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważania zebranego materiału dowodowego i pominięcie środków dowodowych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

naruszenie art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ustalenie błędnej daty naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie,

naruszenie art. 157 ust.1 i 3 w zw. z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że wycena wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez sąd nie stanowi operatu szacunkowego,

naruszenie art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez uznanie, że opinia wydana przez biegłego K. R. spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego,

naruszenie art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dopuszczenie jako dowodu opinii, która nie spełnia formy operatu szacunkowego,

naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., 217 § 3 k.p.c. i art. 277 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, a także wniosku do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych,

naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. i 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego o przeprowadzenie dowodów z przedłożonych przez niego opinii prywatnych.

W powołaniu na te zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację, powodowie wniesli o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się w całości bezzasadna.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Zarzuty pozwanego w niniejszej sprawie zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zdaniem pozwanego prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić do wniosku, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. - Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora (...) oraz raportu środowiskowego.

Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. i art. 361 § 1 k.p.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora (...). Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodom objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. 1 tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem o.o.u. a szkodą w ich majątku. Skoro przedmiotowa uchwała prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem o.o.u. a szkodą jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie, właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie o.o.u. wokół lotniska P.-Ł. stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji tego lotniska w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych

nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania, czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Niesłusznie skarżący, wytykając brak wszechstronnego rozważania okoliczności sprawy, wskazuje na pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora (...) i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powodów, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły przecież element procedury zwięźzonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r, stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa(...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.". Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia pozwanego, w świetle których lotnisko P. - Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Z powyższych względów niezasadny jest wniosek o przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia wskazanego przez pozwanego zagadnienia prawnego, a mianowicie: „czy istniejący przed wprowadzeniem o.o.u. dla lotniska Ł. hałas związany z jej eksploatacją, którego emisja, na skutek wprowadzenia o.o.u. została ograniczona i uregulowana, powinien być brany pod uwagę, jako przyczyna ewentualnego spadku wartości nieruchomości przy ustalaniu wysokości ewentualnego odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś." Już samo sformułowanie powyższego pytania jest nieprawidłowe. Dotyczy ono emisji hałasu istniejącego przed wprowadzeniem o.o.u., nie odnosi się natomiast do dopuszczalnego poziomu hałasu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto, kwestia uwzględnienia powyższej okoliczności, jako przyczyny spadku wartości nieruchomości położonych w o.o.u. nie stanowi zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w orzecznictwie i niewątpliwie może być rozstrzygnięta bez potrzeby skierowania pytania do Sądu Najwyższego.

Bezzasadny jest też zarzut przerzucenia przez Sąd obowiązku wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie oraz dokonywania ustaleń faktycznych na biegłego. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia, czy i o ile obniżyła się wartość nieruchomości powodów po wejściu w życie uchwały wprowadzającej o.o.u. dla lotniska P. - Ł., a nie wskutek jakichkolwiek zjawisk zaistniałych już po wprowadzeniu tej strefy. Sąd Okręgowy po sporządzeniu opinii przez biegłego samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem o.o.u. dla lotniska P. - Ł. a spadkiem wartości nieruchomości na tym terenie, przeprowadzając szeroko umotywowany wywód prawny.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego odnoszące się do zakresu postępowania dowodowego oraz przeprowadzonej oceny dowodów.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego K. R. za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii aktualizacyjnej z dnia 19 listopada 2015 r., w piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r, oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. Przedstawioną w tym przedmiocie, w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych

rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę tego dowodu.

W szczególności nie może przekonywać zarzut, że uśrednione ceny m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej o.o.u., które zgodnie z opinią biegłego winny być najniższe w zbiorze, okazały się być cenami wyższymi niż ceny nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i to mimo spełnienia ustawowego nakazu doboru do analizy nieruchomości podobnych. Jak wynika z opinii cena nieruchomości zależna jest przede wszystkim od jej cech. W treści ekspertyzy wyraźnie wskazano, że najistotniejszymi atrybutami cenotwórczymi mającymi wpływ na uzyskane ceny transakcyjne są: położenie i otoczenie nieruchomości, stan i powierzchnia budynku, powierzchnia działki, infrastruktura, zagospodarowanie działki. Jeśli zatem cena nieruchomości w wewnętrznej strefie o.o.u jest większa niż w strefie zewnętrznej, to jest to jedynie wynikiem jej cech indywidualnych np. wyższego standardu, czy mniejszej powierzchni budynku mieszkalnego. Jak wyjaśnił biegły w opinii, stosując podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi właśnie różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Za dyskredytacją opinii nie przemawia też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów, W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc również wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, by każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy pominął wnioski o przeprowadzenie dowodu z dokumentów prywatnych w postaci opracowania opinii dr hab. I. F. i dr J. K., opinii dr K. S. i dr A. F.. Wskazać należy na ich nieprzydatność dla podważenia opinii biegłego K. R.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych i metodologicznych, jednak, dotyczyło to części opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej, że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Ponadto do treści tych ekspertyz biegły odniósł się pośrednio, podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 9 września 2016 r., dyskredytując zarzuty pozwanego do swojej pisemnej opinii - oparte właśnie o treść tych prywatnych opinii.

Za prawidłowe uznać należy oddalenie również wniosku pozwanego o skierowanie wniosku do (...) Stowarzyszenia (...) w W. w celu oceny prawidłowości opinii biegłego K. R.. Powoływany jako podstawa tego wniosku art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 u.g.n., operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Nie można więc stawiać znaku równości między opinią biegłego R. a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw do zastosowania art. 157 ust.3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości wybranej przez biegłego metodologii, czy

sformułowanych wniosków, jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Ostatecznie zatem orzeczenie Sądu pierwszej instancji co do roszczenia głównego polegało na prawie. Pozwany zakwestionował również rozstrzygnięcie w zakresie początkowej daty zasądzonych odsetek ustawowych, wnioskując o ich zasądzenie od daty wyrokowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową, już od daty wynikającej z wezwania do zapłaty. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Ponieważ powodowie, w realiach sprawy, domagała się odsetek od roszczenia związanego ze spadkiem wartości nieruchomości od daty wynikającej z wezwania pozwanego do zapłaty, istotne było, czy już w tym czasie był on zobligowany do świadczenia z tytułu odszkodowania, co najmniej w tej samej wysokości, jak ostatecznie przyjęto to w zaskarżonym wyroku. Rozstrzygająca jest zatem kwestia, czy w ich majątku już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości.

Uwzględnić zatem należało, że między wezwaniem do zapłaty (styczeń 2014 r. a szacowaniem wartości przedmiotu wyceny {lipiec i listopada 2015 r.) upłynął niedługi okres czasu. Poza tym, jak wynika z opinii K. R., analiza transakcji sprzedaży nieruchomości w okresie od 28 lutego 2012 r, do wydania opinii, wymagała uwzględnienia trendu spadku wartości nieruchomości w tym czasie. Jak wskazał biegły od stycznia 2014 r. średni trend zmiany cen transakcyjnych wynosił 0 %, wcześniej natomiast zaznaczał się trend ujemny. W innych, podobnych sprawach biegły określał go najpierw na poziomie 0,7 %, potem 0,3 % miesięcznie. Wynika stąd, że w dacie wezwania do zapłaty wartość szkody (zależna od wartości nieruchomości według cen na dzień sporządzania opinii i współczynnika utraty wartości nieruchomości dla nieruchomości położonej w P. w strefie wewnętrznej o.o.u - 14,4 %) była nawet wyższa niż na dzień orzekania.

W zakresie roszczenia zgłoszonego już w pozwie (52.500 zł) uzasadnione było zatem zasądzenie odsetek od daty wezwania do zapłaty (12 lutego 2014.). Co się zaś tyczy roszczenia wynikającego z rozszerzenia powództwa w toku sprawy - słusznie jako datę początkową odsetek przyjęto w wyroku dzień następujący po doręczeniu pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo, będącego w istocie pierwszym wezwaniem do zapłaty kwoty 24.400 zł - to jest dzień 10 września 2016 r.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 kpc, apelację oddalił.

SSA Ewa Staniszevska SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga SSA Andrzej Daczyński