

Sygn. akt *I ACa 1273/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski /spr./

Sędziowie: SSA Jan Futro

SSO /del./ Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C., A. L. i R. L.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 sierpnia 2017 r. sygn. akt XII C 391/17

oddala apelację.

Maciej Rozpędowski Mikołaj Tomaszewski Jan Futro

--	--	--

UZASADNIENIE

Po ostatecznym zmodyfikowaniu powództwa powodowie A. C., A. L., R. L., W. K. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w P.:

- na rzecz A. C. kwoty 79.587 zł tytułem utraty wartości nieruchomości,
- solidarnie na rzecz powodów A. L. i R. L. kwoty 71.681 zł tytułem utraty wartości nieruchomości
- solidarnie na rzecz powodów A. L. i R. L. kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania w postaci koniecznych nakładów na przeprowadzenie prac polegających na wygłuszeniu budynku mieszkalnego położonego na wymienionej nieruchomości;

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z dnia 24 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie XII C 391/17 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz A. C. kwotę 79.587 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 5000 zł od dnia 20.01.2016 do dnia zapłaty i od kwoty 74.587zł od dnia 23.07.2016r do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe (punkt 1) oraz zasądził od pozwanego na rzecz A. L. i R. L. kwotę 71.681zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 5000zł od dnia 20.01.2016 do dnia zapłaty i od kwoty 66.681zł od dnia 23.07.2016 do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe (punkt 2).

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że w P. zlokalizowane jest lotnisko (...), które jest własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddał do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W 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 izol linii 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 izol linii 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 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. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się

poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

A. C. jest właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina T., przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), o pow. 0,0350 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr kw (...). Nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym. Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pobliżu tereny użytkowane rolniczo oraz las. Dojazd drogą publiczną o nawierzchni z kostki betonowej, oświetloną. W promieniu około 1,5 km znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty usługowo-handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa. Dojazd za pomocą transportu własnego, dogodnie połączenie z P.. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona- tylna część siatka stalowa i elementy drewniane na podmurówce betonowej. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny. Teren przy budynku zagospodarowany: częściowo utwardzony kostką betonową, urządzona zieleń- drzewa i krzewy ozdobne. Na dzień 28 lutego 2012 roku działka nr (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie. Budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek mieszkalny wznoszony w technologii tradycyjnej od 2004 roku. Do dnia 28 lutego 2012 roku budynek był w stanie surowym zamkniętym. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 215,50 m² (wg dokumentacji technicznej).

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.- działka nr (...)- Osiedle (...)- część A. Zgodnie z planem uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 28 czerwca 2000 roku, przedmiotowy teren jest położony w P. przy ul. (...), działka nr (...), oznaczony jest jako 6MN-tereny zabudowy mieszkaniowej

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...).

A. L. oraz R. L. są właścicielami nieruchomości położonej w P., gmina T., przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), o powierzchni 0,0814 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr kw (...). Na nieruchomości jest ustanowiona hipoteka umowna zwykła. Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość znajduje się przy ulicy (...) o nawierzchni asfaltowej, ulica oświetlona z urządzonym chodnikiem. W promieniu około 1 km znajdują się obiekty użyteczności, punkty usługowo-handlowe oraz przystanek komunikacji publicznej. Dojazd za pomocą transportu własnego, dogodnie połączenie z P.. W przyległej ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, gaz i kanalizacja z przyłączami na nieruchomości. Budynek mieszkalny posiada instalacje wewnętrzne wymienione wyżej oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego oraz wentylacje grawitacyjną. Nieruchomość jest położona przy skrzyżowaniu ul. (...) i ul. (...). Ulica (...) (...) - ulica o nawierzchni asfaltowej, oświetlona, z urządzonym chodnikiem i ul. (...) - ulica o nawierzchni z kostki betonowej, oświetlona z urządzonym chodnikiem. Nieruchomość jest ogrodzona siatką stalową na słupkach stalowych. W środkowej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Teren przy budynku przeciętnie zagospodarowany: urządzona zieleń- trawa i krzewy ozdobne.

Na dzień 28 lutego 2012 roku działka nr (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem

nieużytkowym, podpiwniczony. Budynek mieszkalny wzniesiony w technologii tradycyjnej, w 1995 roku. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 149,00 m².

Według S. na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowy teren położony w P. przy ulicy (...), działka nr (...), oznaczony jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)

P. położone jest we wschodniej części gminy, graniczy bezpośrednio z P.. P. znajduje się w odległości ok. 12 km na zachód od centrum P., ok. 4 km na wschód od obwodnicy P. S11. Wieś posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. P. położone jest w bezpośrednim, sąsiedztwie oddziaływania (...) im. (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P..

Wartość nieruchomości powódki A. C. w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. uległa zmniejszeniu o 79.587 zł..

Wartość nieruchomości powodów A. L. oraz R. L. w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. uległa zmniejszeniu o 71.681 zł.

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska (...), przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu.

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 mają za zadanie ograniczenie niekorzystnego i niemożliwego do wyeliminowania hałasu, powodowanego przelotami statków powietrznych i działaniami lotniska cywilnego. (...) o charakterze mieszkaniowym położone na obszarze, na którym nie ma możliwości zachowania jakości środowiska w związku z działaniami (...) są narażone na stałe oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu.

Bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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 LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza przeprowadzona przez biegłego w każdej z opinii. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości

położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi s. majątkową właścicieli tych nieruchomości. Biegły za datę powstania szkody przyjął 28 lutego 2012 roku, która to data odpowiada wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Pismem z dnia 29 stycznia 2014r. powodowie A. C., A. L. i R. L. wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkodę powstałą na skutek funkcjonowania lotniska oraz utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Powódka A. C., właścicielka nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) domagała się zapłaty kwot: 100.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczeniu prawa własności wywołanych utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania w postaci koniecznych nakładów na przeprowadzenie prac polegających na wygłuszeniu budynku mieszkalnego położonego na wymienionej nieruchomości, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2014 roku.

Powodowie A. L. i R. L., właściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) domagali się zapłaty kwot: 100.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczeniu prawa własności wywołanych utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania w postaci koniecznych nakładów na przeprowadzenie prac polegających na wygłuszeniu budynku mieszkalnego położonego na wymienionej nieruchomości, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2014 roku.

Pozwany nie spełnił dobrowolnie żądania powodów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał roszczenie o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości w związku z działalnością lotniska i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania za uzasadnione w znacznej części.

W myśl art. 317 § 1 k.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Na obecnym etapie postępowania zgromadzony materiał dowodowy pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie odszkodowania z tytułu utraty wartości przez nieruchomości, których właścicielami są powodowie. Mając to na uwadze Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy obejmujący wskazane wyżej roszczenie.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powódki wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. 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: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie

aktywów. 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska (...) a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska (...) wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swoich nieruchomościach. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powodów lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości spowodowanego istnieniem lotniska, a co za tym idzie powstania szkody. Wskazać należy, że w tym okresie emisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez nich własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...)

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdujących 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 powódki A. C. położonej w P. przy ul. (...) stanowi kwotę 79.587 zł, natomiast spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów A. L. i R. L. położonej w P. przy ul. (...) stanowi kwotę 71.681 zł.

Powyższe kwoty zdaniem Sądu Okręgowego stanowią szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowych nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu pierwszej instancji 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. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

O odsetkach ustawowych od zasądzanego świadczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzanego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach.

Powodowie A. C., właścicielka nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) domagała się zapłaty kwot: 100.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczeniu prawa własności wywołanych utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania w postaci koniecznych nakładów na przeprowadzenie prac polegających na wygłuszeniu budynku mieszkalnego położonego na wymienionej nieruchomości, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2014 roku. Powodowie A. L. i R. L., właściciele nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) domagali się zapłaty kwot: 100.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczeniu prawa własności wywołanych utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania w postaci koniecznych nakładów na przeprowadzenie prac polegających na wygłuszeniu budynku mieszkalnego położonego na wymienionej nieruchomości, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2014 roku. Do tego pisma powodowie nie dołączyli

jakichkolwiek dokumentów (np. opinii prywatnych sporządzonych na zlecenie powodów), z których wynikałyby kwoty dochodzone żądaniem pozwu. Kwoty, których powodowie domagali się w wezwaniu do zapłaty nie były wówczas w żaden sposób uprawdopodobnione, tj. na dzień 28 lutego 2014 roku. Ustalenie wysokości spadku wartości nieruchomości powódki A. C. oraz A. L. i R. L. nastąpiło dopiero w toku postępowania sądowego w opiniach sporządzonych przez biegłego sądowego R. D.. Odpisy opinii zostały doręczone pełnomocnikowi pozwanego w dniu 19 stycznia 2016r (k. 922).

Skoro z treści art. 455 k.c. wynika, że świadczenie powinno być zostać spełnione niezwłocznie, Sąd Okręgowy przyjął, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia w stosunku do powodów z chwilą ustalenia wysokości szkody w oparciu o opinię biegłego (...). W stosunku do A. C. pozwany pozostaje w opóźnieniu od dnia 20 stycznia 2016 roku co do kwoty 5.000 zł. tj. po doręczeniu odpisu opinii pełnomocnikowi pozwanego, natomiast od kwoty 74.587 zł od dnia 23 lipca 2016 roku, tj. po zgłoszeniu rozszerzenia powództwa. Natomiast pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia w stosunku do powodów A. L. i R. L. od dnia 20 stycznia 2016 roku co do kwoty 5.000 zł. tj. po doręczeniu odpisu opinii pełnomocnikowi pozwanego, natomiast od kwoty 66.681 zł. od dnia 23 lipca 2016 roku, tj. po zgłoszeniu rozszerzenia powództwa. Dlatego Sąd orzekł o odsetkach jak w sentencji wyroku, a pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe oddalił.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo zaskarżył apelacją pozwany, który powołując się na naruszenie art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c., art. 481 § 1 k.c., wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, a ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie pozwany wniósł o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie A. C., A. L., R. L. wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

W pierwszej kolejności wymaga wskazania, iż apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku (...). Domaga się jednak, aby sytuację powódki oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 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 Ochrony Środowiska. 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 powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powódce objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 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 (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. 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.

Według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. właściciel może 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanego mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Z uwagi

na powyższe należało uznać za bezzasadne zarzuty naruszenia zarówno art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jak i art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

Za nietrafny uznać również należy zarzut pozwanego, dotyczący uchybienia przez Sąd przepisom prawa procesowego w postaci przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wytknięcie tego uchybienia procesowego wymaga wyjaśnienia, nie tylko, jakimi mankamentami dotknięte jest uzasadnienie, ale również wykazania, w jaki sposób jego niedostatki przełożyły się na treść wyroku. Jako że uzasadnienie jest czynnością wtórną do wyrokowania, wskazuje się, że uwzględnienie takiego zarzutu wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. W niniejszej sprawie nie mamy jednak do czynienia z taką sytuacją. Sąd Okręgowy wystarczająco wyjaśnił podstawę prawną oraz faktyczną rozstrzygnięcia, a nadto wskazał dowody, na których się oparł. Tak skonstruowane uzasadnienie odpowiada zasadniczym wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. Wprawdzie Sąd Okręgowy nie odniósł się szczegółowo do wszystkich dokumentów zgłoszonych przez pozwanego jako dowody, niemniej jednak w sposób ogólny określił przyczynę uznania ich za nieprzydatne, wskazując na brak możliwości podważenia opinii biegłego za pomocą dokumentów prywatnych. Poza tym nie uniemożliwiło to przeprowadzenia kontroli instancyjnej, wszak najistotniejsze motywy rozstrzygnięcia zostały zawarte w treści uzasadnienia. Należy także zauważyć, że Sąd drugiej instancji w obecnym modelu apelacji jest Sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji Sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten Sąd oraz ewentualnie także w postępowaniu apelacyjnym. Analiza materiału, którym dysponował Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, pozwala na stwierdzenie, że wnioski tego Sądu wyprowadzone na podstawie tego materiału były trafne.

Nie zachodzi zarzucane w środku odwoławczym naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, przepis ten, określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga zatem wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05; z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04). Przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02). Wobec powyższego nie mogły stanowić podstawy tego zarzutu zastrzeżenia skarżącego co do pominięcia przez Sąd pierwszej instancji powoływanych przez pozwanego okoliczności, że to operacje w porze nocnej determinują oddziaływanie akustyczne pozwanego, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa oraz że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przez wprowadzeniem (...). Poza tym zarzuty te okazały się bezpodstawne, o czym była już mowa powyżej.

Pozostałe zarzuty środka zaskarżenia zasadniczo koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D. w przedmiocie spadku wartości nieruchomości stanowiących przedmiot własności powodów.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego R. D. za jasną, rzeczową oraz przejrzystą jako 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. Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia

biegłego sądowego (...) jest nieprawidłowa a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie podważyć opinii biegłego (...). Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w toku rozprawy w dniu 22 lipca 2016 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w której nie odniesiono się do wyjaśnień biegłego, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Ograniczenie się do polemiki z treścią podstawowej opinii i całkowite pominięcie w środkach odwoławczych wyjaśnień biegłego, w których odniósł się on do zgłaszanych ponownie w środkach odwoławczych zarzutów, tym bardziej nie pozwala na zakwestionowanie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodu z opinii biegłego.

Sąd pierwszej instancji w dostatecznym stopniu odniósł się do zarzutów w stosunku do opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy. Przedstawioną w tym przedmiocie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W świetle powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy. Zatem nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonych opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku procesu nie podważyły prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powódki.

W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które skutecznie podważyłyby dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów.

Oczywiste jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia oou na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji.

Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielokrotnej.

Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających oou.

Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Należy zaakcentować, że wnioski opinii biegłego R. D. zarówno co do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej oou, jak i poziomu tego spadku, są zbieżne ze stanowiskiem innych biegłych, którzy wydają opinie w innych sprawach dotyczących roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w tej strefie.

Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Należy przy tym zwrócić uwagę, że biegły (...) w swoich wyjaśnieniach złożonych w toku rozprawy w dniu 22 lipca 2016 r. precyzyjnie wyjaśnił, w jaki sposób została określona cena teoretyczna, która następnie stanowiła podstawę do ustalenia poziomu spadku wartości opiniowanych nieruchomości. Mianowicie w pierwszej kolejności biegły zdefiniował obszar oddziaływania lotniska, z którego następnie pozyskał transakcje porównawcze i dokonał wizytacji z zewnątrz nieruchomości objętych tymi transakcjami. W ten sposób biegły uzyskał materiał porównawczy, w oparciu o który utworzył zestaw cech różnicujących opisanych w tabeli nr 4. Tak przygotowany materiał wstępny został wprowadzony do programu komputerowego, któremu nakazano utworzenie formuły na wartość jednostkową z wykorzystaniem modelu regresji wielorakiej. Formuła ta składa się z 5 czynników (6 w przypadku nieruchomości lokalowych): jednego wolnego na końcu równania i 5 (6) złożonych odpowiadających wyodrębnionych wcześniej cechom różnicującym. Do tak utworzonej formuły wystarczy podstawić

pod czynniki oznaczone literami wartości średnie dla każdej cechy opisanej w tabeli nr 5, różnicując wyłącznie jedną zmienną, jaką jest położenie nieruchomości względem obszaru ograniczonego użytkowania. W ten sposób uzyskuje się trzy wartości teoretyczne dla każdego z trzech obrębów geodezyjnych. Należy przy tym wskazać, że wartości liczbowe podstawione do wzoru przez program komputerowy są stałe, w związku z czym nie różnicują one wyniku, który zależy jest wyłącznie od wartości podstawionej pod czynnik położenia nieruchomości względem obszaru ograniczonego użytkowania. Uzyskaną w ten sposób cenę teoretyczną wystarczy następnie podstawić do wzoru na spadek wartości (Sw), przyjmując, że wartość W1 jest wartością nieruchomości położonej poza (...), a wartość W2 jest wartością nieruchomości położonej w (...) z uwzględnieniem odpowiedniej strefy i w ten sposób uzyskuje się wyrażony procentowo spadek wartości nieruchomości na skutek jednego zdarzenia, jakim jest wprowadzenie (...). Z kolei w odniesieniu do zarzutu braku konsekwencji przy określaniu cech rynkowych biegły wyjaśnił, że opinia składa się z dwóch niezależnych części, zaś zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz tzw. dobrą praktyką zawodową, rodzaj, ilość, waga i opis zestawu cech różnicujących określany jest każdorazowo o dostępny materiał badawczy. Zatem utworzenie dwóch niezależnych zestawów cech różnicujących stanowi konsekwencję tego, że badanie dotyczyło różnych próbek badawczych i zostało przeprowadzone dla różnych rynków lokalnych w odmiennym czasie. Wobec powyższego nie można twierdzić, że jakkolwiek cechę pominięto lub dołożono bądź też odmiennie opisano. Ponadto biegły wyjaśnił, że żadna z nieruchomości porównawczych nie znajduje się pod oddziaływaniem innego źródła hałasu i stąd wpływ pozostałych źródeł hałasu nie stanowił cechy różnicującej. Mianowicie w P. inne źródło hałasu stanowi jedynie ulica (...) stanowiąca drogę przelotową, zaś w P. są to ulice: D., B., (...) i (...), jednakże żadna z opiniowanych nieruchomości ani żadna z nieruchomości porównawczych nie są położone przy tych ulicach. Wbrew zarzutom pozwanego biegły uwzględnił fakt wcześniejszego funkcjonowania (...) poprzez dobór transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru oddziaływania tego lotniska. Zatem wszystkie transakcje porównawcze już wcześniej doświadczały skutków funkcjonowania lotniska. Wobec powyższego fakt ten nie mógł stanowić cechy różnicującej, a jednocześnie nie zachodziła żadna konieczność stosowania jakichkolwiek współczynników korygujących, ponieważ fakt funkcjonowania lotniska dotyczył wszystkich nieruchomości porównawczych. W odniesieniu do zarzutów dotyczących pominięcia wpływu (...) dla lotniska K. w wyniku nieuwzględnienia tego faktu, pomimo przyjęcia do porównania transakcji, których przedmiotem były nieruchomości położone jednocześnie w (...) dla lotniska (...) oraz w (...) dla lotniska K., należy zwrócić uwagę, że pozwany powołał twierdzenia po raz pierwszy w toku postępowania apelacyjnego, wszak w piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2016 r. w ogóle nie podniósł tej okoliczności. W konsekwencji twierdzenia te należało uznać za spóźnione. Zatem nie sposób podzielić zarzutów pozwanego co do wadliwości opinii.

Niezależnie od tego należy wskazać, że apelujący nie zachował uprawnienia do powoływania się w postępowaniu apelacyjnym na ewentualne uchybienia przepisom postępowania związane z oddaleniem jego wniosków dowodowych, gdyż sposób zgłoszenia przez fachowego pełnomocnika zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. nie odpowiadał wymogom tego przepisu. W judykaturze Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że dla zachowania uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania, z wyjątkiem przewidzianym w art. 162 zd. 2 k.p.c., nie jest wystarczające zwrócenie się o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu i dochowanie terminu zgłoszenia zastrzeżenia, a do tego ograniczyło się zachowanie pełnomocnika pozwanej w reakcji na oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych pozwanego. Zastrzeżenie będzie bowiem skuteczne, jeżeli strona w sposób wyczerpujący przytoczy przepisy postępowania, które sąd jej zdaniem naruszył (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/ 12 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006/ 11/17). W wyroku z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt V CSK 544/ 12, Sąd Najwyższy wyraził ponadto pogląd, że jeżeli strona jest w procesie reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zastrzeżenie złożone przez niego do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. jest skuteczne tylko wówczas, gdy wskazuje, jakie przepisy postępowania zostały naruszone. Jak zaznaczono, zastrzeżenia zgłoszone przez pełnomocnika pozwanego do protokołu rozpraw, na których doszło do oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanego nie spełniają tych wymogów.

Za niezasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. Należy bowiem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego wskazującym, że pozwany pozostawał w opóźnieniu po doręczeniu mu odpisu opinii biegłego (...),

wszak wówczas niewątpliwie pozwany posiadał już miarodajne dane odnośnie szkody wynikającej ze spadku wartości nieruchomości, co pozwalało mu na ustosunkowanie się do żądania tak co do zasady, jak i wysokości. Nie było zatem podstaw do uznania, że odsetki od zasądzonej powodowi należności winny być zasądzone dopiero od postulowanej w apelacji daty orzekania.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach niniejszego postępowania apelacyjnego rozstrzygnie Sąd Okręgowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie w myśl art. 108 § 1 k.p.c.

Maciej Rozpędowski	Mikołaj Tomaszewski	Jan Futro