

Sygn. akt *I ACa 219/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Sędziowie: SSO /del./Maciej Rozpędowski

SSA Ewa Staniszevska

Protokolant: st.sekr.sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 4 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 1490/13

1. zmienia zaskarżony wyrok jedynie o tyle, że ustala początkowy termin płatności ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 50.000 zł na dzień 21 stycznia 2017 r. oddalając powództwo o zapłatę ustawowych odsetek za okres wcześniejszy;
2. oddala apelację w pozostałym zakresie;
3. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Kaźmierczak Ewa Staniszevska

--	--	--

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki 50.000zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19.11.2012r tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego

Lotnisko (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko.

W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227 847 pasażerów, przy liczbie 13 225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1 274 679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P.. 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii 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 izolinii 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 $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ 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. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Pozwany podjął działania w celu ograniczenia poziomu hałasu. Ograniczył ilość startów i lądowań samolotów w ciągu doby oraz zmienił zasady w organizacji lotniska. Ruch odbywa się głównie przed terminalem, stanowiącym barierę akustyczną, zakazany jest wykonywanie prób na silnikach w godzinach nocnych oraz istnieją procedury łagodnego startu i lądowania. Pozwany wymienił agregaty prądotwórcze postojowe na agregaty elektryczne, emitujące mniejszy poziom hałasu, założył tłumiki i zmierza do dalszej zabudowy lotniska, eliminującej hałas; zmieniono lokalizację lądowiska helikoptera ratunkowego i wycofano głośne samoloty pocztowe. Pozwany monitoruje poziom hałasu w poszczególnych częściach strefy oraz bada poziom głośności samolotów. Piloci lądujący na L. cywilnym (...) obowiązani są do przestrzegania procedur związanych z ograniczeniem emisji hałasu. Wszystkie działania pozwanego nie doprowadziły do zmiany granic obszaru ograniczonego użytkowania.

Powódka A. M. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. o powierzchni 920 m², stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym przy ul. (...), dla której dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P.. Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, który został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim krytym papą. Wartość rynkowa nieruchomości powódki na dzień 28 lutego 2012 r. wynosi 489.499zł. W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 56.965 zł.

Sejmik Województwa (...) uchwałą nr (...) z dnia 30.01.2012 r. wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska (...) przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że istnieją ograniczenia w zabudowie obszaru ograniczonego użytkowania, istnieje wyższy poziom oddziaływania hałasu i podwyższone ryzyko zamieszkiwania w tym obszarze. W strefie wewnętrznej zabroniono m. in. budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabroniono budowy uzdrowisk. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało szkodę w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych zarówno w strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Pismem z dnia 8 listopada 2012 r. strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika zgłosiła (...) sp. z o.o. w P. roszczenia w związku z wprowadzeniem (...) m.in. z tytułu spadku wartości nieruchomości w

wysokości 270.000 zł oraz z tytułu kosztów ochrony akustycznej w kwocie 100.000 zł. Wezwanie do zapłaty nie przyniosło zadowalających rezultatów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że powódka w niniejszej sprawie na podstawie przepisów art. 129 ust. 2, art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 3 ustawy prawo o ochronie środowiska (...), wywodziła między innymi – roszczenie odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. 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 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 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Ustalenie ewentualnego ubytku wartości nieruchomości wymaga znajomości rynku obrotu nieruchomościami, czyli wiadomości specjalnych, koniecznym więc było powołanie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego – J. W. (1). Biegły podczas rozprawy odniósł się w sposób przejrzysty i wyczerpujący do zgłaszanych zastrzeżeń przez pełnomocnika pozwanego co do wydanej przez niego opinii. W opinii i wyjaśnieniach biegłego podczas rozprawy wartości dotyczących zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...), biegły J. W. (1) w sposób wyczerpujący i jasny wskazał na sposób określania i wyliczania parametru utraty wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki.

Biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne, niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metoda badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W ocenie Sądu I instancji sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z innych krajów, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły w opinii jednoznacznie wskazał, że podstawą określenia spadku wartości nieruchomości będącej przedmiotem opinii były

dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnym. Biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska (...) (...) na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomości, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania, a doświadczenia z lotnisk zagranicznych podał tylko informacyjnie. W ocenie Sądu Okręgowego biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Wskazać także należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” wynika, że pozwany zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana w ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy. Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi na planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w funkcjonowaniu lotniska.

Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powódki byłyby zatem obarczone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powódki. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. raportu. Sąd I instancji wskazał także, że przybrane przez biegłego dla porównania nieruchomości znajdują się także w pobliżu L. Ł., niedaleko trasy szybkiego ruchu 92 oraz toru samochodowego (m.in. B., P.), co wynika z treści opinii szacującej wartość nieruchomości. Powyższe pozwala uznać, że w cenę transakcyjną nieruchomości przybranych do porównania wliczone zostało negatywne oddziaływanie na środowisko tych obiektów. W zakresie zarzucanych nieprawidłowości dotyczących wyliczenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref wskazać należy, że Sąd oceniając metodologię badań przyjętą przez biegłego miał na uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek w prawie własności powódki mający bezpośrednie przełożenie na spadek wartości nieruchomości. Trudności te zauważał również biegły, co nie oznacza, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć i należałoby – jak chciałby pozwany – oczekiwać na widoczne zmiany na rynku nieruchomości. W oczekiwaniu na owe zmiany, roszczenie powódki mogłoby ulec przedawnieniu lub choćby w dłuższej perspektywie czasowej w nieuzasadniony sposób pozostać niezrealizowane, zatem założenie takie z gruntu pozbawione jest logicznego sensu. Biegły zatem stosując analizę regresji wielorakiej, otrzymując funkcję wielu zmiennych wyjaśnił za pomocą matematycznych działań wyliczenia dotyczące obniżenia średniej ceny transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %. Taki ujednoczony podział nie byłby oczywiście dostateczny, bowiem nie uzależniałby spadku wartości od rzeczywistych emisji na konkretną nieruchomość. W takiej sytuacji biegły przeprowadził analizę regresji liniowej z wykorzystaniem dostępnych danych ustalając zmianę obniżenia wartości nieruchomości w stosunku do natężenia istniejącego i planowanego hałasu, ostatecznie ustalając obniżenie wartości nieruchomości na 0,7 % na każdy 1 dB ponad ogólnie dopuszczalny poziom hałasu (poza strefą). Nadto biegły wyjaśnił, że parametry współczynników regresji, które tworzą równanie regresji wielokrotnej uzyskuje się poprzez zastosowanie programu komputerowego przeliczającego macierz matematyczną bardzo dużej ilości danych. Prawidłowość tych wyników gwarantowana jest poprzez licencję oprogramowania. Biegły na podstawie analizy danych z punktów pomiarowych stworzył model interpolacji, dzięki któremu ustalił poziom hałasu występujący w określonym miejscu położenia nieruchomości.

Szczegółowo na zarzuty w ustalaniu tych danych biegły odniósł się w opinii i podczas rozprawy i nie ma potrzeby jej przytaczania wprost, skoro stanowi materiał dostępny stronom, wystarczy wskazać zatem, że biegły w ustalaniu poziomu hałasu wywoływanego przez lotnisko kierował się danymi uzyskanymi z urządzeń pomiarowych zainstalowanych przez pozwanego.

Sąd Okręgowy uznaje za słuszne stwierdzenie, że nie było możliwości dokonania własnych długoterminowych badań przede wszystkim z uwagi na koszty jakie wiązać by się z tym musiały, a które w sposób wielokrotny przekroczyłyby wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie.

Wyniki pomiarowe uzyskane z punktów pozwanego są oczywiście obarczone jednostkowymi błędami, ale globalna analiza uzyskanych wyników odzwierciedla hałas wywołany właśnie przez pojazdy lotnicze, nie zaś jednostkowe zwiększenie hałasu wywołanego innymi okolicznościami. Biegły stosując także odmienną metodę liczenia ubytku w wartości nieruchomości uzyskał tożsame wyniki. Wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze - biegły różnicuje zatem spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości.

Aby ten model był uniwersalny, przyjął, że poziom hałasu jest elementem pomocniczym - spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 % dla wewnętrznej 10,88 %, granica pomiędzy tymi strefami jest ustalona przez izolinie dla poziomu hałasu w dzień 60 dB i noc 50 dB; powyżej 50 db współczynnik wynosi 0,7 % na każdy decybel. Biegły szczegółowo wyjaśnił swoją metodologię, wskazując że na skutek opisanych wyliczeń uzyskał dwie wartości: 7 % ubytku w wartości nieruchomości na granicy strefy wewnętrznej oraz 16 % ubytku w wartości nieruchomości na końcu pasa startowego lotniska. Te stałe punkty są następnie stosunkiem odniesienia dla ustalenia ubytku w wartości konkretnej nieruchomości. Co istotne – zastosowanie tej metodologii pozwoliło uzyskać zbliżone wyniki do przedstawionych przy poprzednich wyliczeniach, co w ocenie Sądu pozwala uznać że uzyskane w toku sprawy wartości są realne i prawidłowo odzwierciedlają ubytek w wartości nieruchomości powódki. Biegły wskazał również że zastosował typowy program do analizy statystycznej, który zawiera odchylenie danych statystycznych, opierał się na badaniach przeprowadzonych dla lotniska K., ale tylko w zakresie relacji zjawiska utraty wartości a poziomu hałasu. Współczynnik korygujący ustalony dla lotniska K. był zatem jedynie jednym z elementów przeprowadzonej przez biegłego analizy, a uzyskanych tam danych biegły nie przyjął bezrefleksyjnie, albowiem odniósł je do innej specyfiki terenu wokół lotniska Ł.. Potwierdzeniem tego jest uzyskanie najwyższego spadku wartości na poziomie 16 % (przy K. 21%) i do tego jedynie przy samym pasie startowym lotniska, a zatem w rzeczywistości on nie występuje, bowiem żadna nieruchomość mieszkalna przy pasie startowym się nie znajduje. W samej strefie wewnętrznej minimalne obniżenie wartości nieruchomości wynosi 7 % co jest wartością trzykrotnie niższą, niż przyjęta w I strefie dla lotniska K.. Oceniając wydaną przez biegłego opinię oraz późniejsze zeznania należy zauważyć, że w sposób rzeczowy i profesjonalny biegły przeprowadził wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Wydaną opinię co do spadku wartości nieruchomości P., ul. (...) uznano za spójną, logiczną i znajdującą odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Biegły potrafił w sposób wyczerpujący i rzetelny odpowiedzieć na szereg kierowanych do niego pytań, w sposób należyty wyczerpując tezę dowodową. Odnosił się do zarzutów w sposób merytoryczny wyjaśniając wątpliwości i wskazując konkretne miejsca w opinii, które doprowadziły do postawienia późniejszych tez.

Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach. Jak wynika z opinii biegłego J. W. (1) nabywcy nieruchomości wiążą 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 powódki 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.

Wobec powyższego należy przyjąć, że w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół

lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru zobowiązana jest znieść przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Zatem wysokość szkody powódki z tytułu obniżenia się wartości nieruchomości wynosi 56.965 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że załączane przez strony opinie, operaty oraz referaty składane przez strony w toku sprawy nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W. (1), reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, poziom hałasu oraz konieczność rewitalizacji akustycznych budynku.

W realiach sprawy niniejszej, prawo własności powódki ograniczone zostało m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 poś i wydaną w następstwie tej ustawy uchwałą ustanawiającą strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powódki, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawianą uchwałę. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powódki jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według poś oraz uchwały są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości powódki w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas, lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Mimo iż z opinii biegłego, którą sąd I instancji uznał za w pełni wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia sprawy materiał dowodowy wynika, że spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 56.965 zł, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 50.000zł –tj kwotę wskazaną w pozwie, bowiem pełnomocnik powódki nie rozszerzył skutecznie pozwu, które może nastąpić jedynie w formie pisma procesowego .

Obowiązkiem pełnomocnika strony dochodzącej roszczeń, których wysokość się zmienia w oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłych jest modyfikowanie wysokości roszczeń na bieżąco, bowiem wymaga tego należyta staranność . To Sąd nie strony,- podejmuje decyzje, kiedy, na jakim etapie jaka część roszczenia, czy ile ze zgłoszonych pozwie roszczeń jest już dostatecznie wyjaśnionych i gotowych do rozstrzygnięcia. Tak więc zwlekanie z modyfikacją roszczenia, dążenie do dalszego oczekiwania na uzupełnienie opinii innego biegłego, od której zależy przygotowanie kolejnego roszczenia do rozstrzygnięcia może prowadzić do niekorzystnych konsekwencji. Strona powodowa o opinii, a właściwie wnioskach opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości wiedziała już na kilka miesięcy przed wyznaczonym terminem rozprawy.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Roszczenia o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego, wezwaniu takiemu czyniło zadość pismo powódki z dnia 8 listopada 2012 r., w którym domagała się ona od pozwanego zapłaty w wysokości 270.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu kosztów ochrony akustycznej w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W piśmie powódka wskazała, że wzywa pozwanego do zapłaty żądanych kwot w terminie do dnia 18 listopada 2012 r.

Powódka nie przedstawiła jednak dokumentu, z którego wynikałoby, kiedy pozwany te pisma otrzymał. Sąd miał jednak na względzie, że samo doręczenie nie było kwestionowane. Wskazany przez powódkę termin do zapłaty upłynął zatem z dniem 18 listopada 2012 r., a więc od dnia następnego pozwany zobowiązany jest do świadczenia odsetkowego.

W świetle powyższego, odsetki od roszczenia powódki z tytułu spadku wartości nieruchomości zasądzono od dnia 19 listopada 2012 r. do dnia zapłaty .

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości zarzucając: naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej ROŚ) w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem (...), naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia, naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły rzeczoznawca, będąc do tego zobowiązany, nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, wobec czego tak sporządzony dokument nie może stanowić dowodu z opinii biegłego sądowego, naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji nieuwzględnienie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...), dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W. i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok.; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dacie wskazanej mu w wezwaniu do zapłaty, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji, naruszenie przepisów postępowania, art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741), dalej jako (...) w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do wskazanej organizacji skupiającej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego J. W. (1) w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg. norm przepisanych. Nadto wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu wg. norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za II Instancję wg. norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w nieznacznym zakresie.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233§1 kpc dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje(wyjątkiem jedynie rozstrzygnięcia o odsetkach, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Ustalenia te oraz ich prawną (z powyższym zastrzeżeniem) 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 przyznanых 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.

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.

Należy także wskazać, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego J. W. (1) 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 W. jest nieprawidłowa a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie podważyć opinii biegłego W.. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione podczas przesłuchania na rozprawie. Biegły W. wyjaśnił, że parametry współczynników regresji, które tworzą równanie regresji wielokrotnej, uzyskał poprzez zastosowanie licencjonowanego programu komputerowego. Należy także zauważyć, że wartości liczbowe podstawione do wzoru przez program komputerowy są stałe, w związku z czym nie różnicują one wyniku, który zależy wyłącznie od wartości podstawionej pod czynnik położenia nieruchomości względem obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto biegły wyjaśnił, że podstawą określenia spadku wartości były dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnym, natomiast doświadczenie związane z lotniskiem w K. miało charakter tylko posiłkowy, zaś doświadczenia z lotnisk zagranicznych podał tylko informacyjnie. Nie sposób również doszukiwać się zarzucanej przez pozwanego wewnętrznej sprzeczności w opinii biegłego W., zaś twierdzenia formułowane w tym zakresie przez pozwanego stanowią znaczne uproszczenie i przeinaczenie wyводу biegłego. Mianowicie stwierdzenie o niemożliwości wykazania natychmiastowego spadku wartości tak naprawdę odnosi się do jego ustalenia na podstawie analizy transakcji na rynku lokalnym, co nie wyklucza możliwości określenia obniżenia

wartości z wykorzystaniem innych metod. Podkreślić również należy, że biegły J. W. przedstawił model różnicowania spadku wartości nieruchomości w zależności od położenia nieruchomości w strefie (...) wyjaśniając podstawy jego zastosowania. Pozwany próbował zdyskredytować wydaną opinię przez odwołanie się do dokumentów w postaci opinii i analiz sporządzonych na jego zamówienie, przez I. F. i J. K.. Wymaga jednak wyjaśnienia, że wspomniane powyżej opinie prywatne stanowią formalnie jedynie twierdzenia stron Niezależnie od powyższego należy wskazać, że dokumenty te nie podważają prawidłowości przyjętego przez biegłego modelu różnicowania spadku wartości nieruchomości w zależności od położenia nieruchomości w strefie (...) Ł., tj. położenia w stosunku do samego lotniska i emitowanego poziomu hałasu, gdzie procentowe wskaźniki utraty wartości są odpowiednio różnicowane (na zasadach proporcji). Uzależnienie spadku wartości nieruchomości od jej położenia względem punktu położonego najbliżej pasa startowego, gdzie poziom hałasu jest najwyższy oraz punktu na granicy strefy wewnętrznej, położonego najdalej od pasa startowego, gdzie uciążliwości są najmniejsze, jest logiczne, zrozumiałe i – zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego – oddaje preferencje potencjalnych nabywców. Przeciętny świadomy nabywca będzie bowiem brał pod uwagę, jak blisko nieruchomość znajduje się od miejsca o największym poziomie hałasu, w którym samoloty przelatują jeszcze na bardzo niskiej wysokości. Wymaga także podkreślenia, że we wspomnianych analizach nie kwestionuje się prawidłowości wyboru przez biegłego metody ustalania trendu spadku wartości nieruchomości przez odwołanie się do równania regresji wielorakiej. Ich autorzy podważają jedynie przyjęte do podstawienia w tym równaniu parametry, przede wszystkim zakres użytej dla tego celu próbki transakcji oraz zastosowane zróżnicowanie atrybutów nieruchomości. W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp. Wbrew zarzutom apelacji biegły w swej opinii uwzględnił istniejący przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania hałas. Warto przy tym zauważyć, iż biegły, odwołując się do opinii prywatnej sporządzonej przez (...) na zlecenie pozwanego, wskazał na brak negatywnej reakcji rynku w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na sąsiedztwo lotniska w okresie przed wprowadzeniem (...). Ani w toku postępowania, ani w apelacji, pozwany nie przedstawił argumentów podważających prawidłowość rozumowania biegłego. Podnoszone przez pozwanego różnice wśród biegłych, dotyczące uwzględniania powyższej okoliczności przy wycenie nieruchomości, nie przeczą wnioskowi J. W., bowiem nie wykazano, aby prowadziły do odmiennych rezultatów. Oczywiście jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) 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 (...). Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana. Należy zaakcentować, że wnioski opinii biegłego J. W. zarówno co do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), 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.

W świetle powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy, nie mógł więc 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 sporządzonej opinii. Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalił się natomiast pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr

53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Nie miał też racji pozwany zarzucając bezzasadne oddalenie jego wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. w trybie art. 157 u.g.n. Na gruncie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego oceny przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii powołanych biegłych dokonuje sąd rozpoznający sprawę. Oceny wyrażane przez inne podmioty mogą mieć jedynie charakter opinii, które nie są wiążące przy dokonywaniu oceny dowodów przez sąd. Z tych przyczyn nie było zatem podstaw do uwzględniania takich wniosków w postępowaniu apelacyjnym i nieuzasadniony okazał się dotyczący tych kwestii zarzut naruszenia art. 286 kpc w zw.z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 227 kpc.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia. Ustalenie spadku wartości nieruchomości niewątpliwie wymagało skorzystania z posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych i Sąd Okręgowy musiał w tym wypadku dopuścić dowód z opinii biegłego, który został przez Sąd Okręgowy oceniony bez naruszenia wskazań zawartych w art. 233 § 1 kpc. Biegły J. W. nie wydał bynajmniej opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011r. (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Błędnie bowiem uznał Sąd Okręgowy, że pozwany znajdował się w opóźnieniu ze spełnieniem dochodzonego w sprawie roszczenia już od doręczenia mu wezwania .Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczenia wymagalności roszczeń, tak zwanych bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze wyznacza treść przepisu artykułu 455k.c. Co do zasady zatem, odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody. W przypadku gdy odszkodowanie ma nastąpić w formie pieniężnej, od tej chwili wierzyciel ma prawo żądania zapłaty na swoją rzecz odsetek za opóźnienie na podstawie przepisu artykułu 481 kc, pod warunkiem że w wezwaniu o zapłatę skonkretyzował także swoje roszczenie co do wysokości. Reguła ta nie może jednak być stosowana w sposób mechaniczny, nieracjonalny i sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości. Przyjąć należy, że przedmiotowe wezwanie, o jakim mowa w artykule 455 kc, może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody w określonej w wezwaniu wysokości oraz żeby adresat wezwania ponosił za nią odpowiedzialność. Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powódkę skierowane do pozwanego w piśmie z dnia 08 listopada 2012r. Określono w nim w sposób dowolny i arbitralny, że doszło do szkody w postaci spadku wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz z tytułu nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby prawdopodobnymi takie twierdzenia. Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstały szkody w postaci spadku wartości położnych na tym obszarze nieruchomości. Stwierdzenie tego wymaga, co oczywiste, przeprowadzenia czasami długotrwałych badań specjalistycznych zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość. Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego w oparciu o wydaną w sprawie opinię biegłego J. W. (1). Z kolei, co wynika z opinii, biegły ustalił spadek wartości według poziomu cen z końca 2016r. Zatem jako miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na

podstawie artykułu 481 kc należy uznać upływ 7 dni od doręczenia mu opinii biegłego. Termin należy bowiem przyjąć za wystarczający dla wykonania przez dłużnika rzetelnej analizy zasadności roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w odniesieniu do początkowej daty ustawowych odsetek za opóźnienie określając je na 21.01.2017r tj. z upływem 7 dni od doręczenia pozwanemu opinii biegłego W. . W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385k.p.c.

Orzeczenie o kosztach pozostawiono Sądowi Okręgowemu na podstawie art. 108§1k.p.c.

SSO (del.) Maciej Rozpędowski SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Ewa Staniszevska