

Sygn. akt *I ACa 451/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w (...)I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

SA Ewa Staniszevska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2019 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 18 stycznia 2018 r. sygn. akt XII C 1569/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga Krzysztof Józefowicz Ewa Staniszevska

I ACa 451/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 lutego 2014 r. powód M. M., wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. sumy 69.113 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 54.113 zł z tytułu odszkodowania kompensującego utratę wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i kwoty 15.000 zł tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, wzniesionego na tej nieruchomości. Wniósł też o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W toku procesu, powód rozszerzył powództwo o kwotę 51.382,94 zł, domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanego sumy 120.495,94 zł, w tym kwoty 77.448 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i

kwoty 43.047,94 zł tytułem nakładów akustycznych, przy czym kwoty o którą rozszerzył powództwo domagał się od dnia otrzymania przez pozwanego pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 120.495,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 54.113 zł od 12 maja 2016 r., od kwoty 15.000 zł od 13 stycznia 2016 r., od kwoty 51.382,94 zł od 27 października 2017 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie postępowanie umorzył, a kosztami procesu w całości obciążył pozwanego, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

Powód M. M. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy ul. (...), działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (dalej:o.o.u.).

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie: (1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

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

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość powoda, znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem wysłanym dnia 14 lutego 2014 r., powód zgłosił pozwanemu roszczenie w wysokości 54.113 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości swojej nieruchomości i w kwocie 25.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Kwoty te miały zostać zapłacone w terminie 3 dni od dnia odbioru wezwania. Pozwany nie zadośćuczynił temu wezwaniu.

Nieruchomość powoda zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym.

Powierzchnia użytkowa budynku powoda wynosi 131,22 m².

Nieruchomość powoda położona jest na obszarze, na którym 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 r. przedmiotowy obszar oznaczony jest jako (...) – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powoda w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 77.448 zł.

Budynek powoda wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem o.o.u., polegających na wymianie okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej, obłożeniu wszystkich ścian wyciszającą wełną mineralną twardą o podwyższonej izolacji akustycznej, grubości 5 cm na ruszcie drewnianym. Wartość nakładów jakie powód powinien ponieść w celu rewitalizacji akustycznej budynku wynosi 49.026,82 zł brutto.

Na gruncie ustalonych okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części.

Nie budziło wątpliwości dochowanie przez powoda 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: u.p.o.ś.), w sytuacji kiedy termin ten biegł od dnia 28 lutego 2012 r., a powód wniósł pozew w dniu 28 lutego 2014 r.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Art. 129 ust. 1 stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z dominującym orzecznictwem, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana tam odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem o.o.u. pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, 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 do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas.

Ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., nieruchomości gruntowa powoda zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej o.o.u. Z materiału dowodowego sprawy wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach, zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powoda – w strefie wewnętrznej o.o.u., ze względu na mniejsze zainteresowanie na rynku nieruchomości, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Wątpliwości Sądu nie budzi, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas.

Utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Nie budzi wątpliwości Sądu istnienie związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem o.o.u. i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 77.448 zł, co determinował zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości.

Powód domagał się również kwoty 43.047,94 zł tytułem nakładów koniecznych dla odpowiedniego wygłuszenia budynku.

Z opinii biegłego sądowego M. B. wynika, że budynek mieszkalny powoda przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy (...) (...)z zakresu izolacyjności akustycznej, natomiast po wprowadzeniu o.o.u. wymogów tych nie spełnia. W związku z tym wymaga nakładów w postaci wymiany okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej oraz obłożenia wszystkich ścian wyciszającą wełną mineralną twardą o podwyższonej izolacji akustycznej, grubości 5 cm na ruszcie drewnianym. Oszacowana przez biegłego wartość nakładów akustycznych to kwota 43.047,94 zł i taka też wartość podlegała zasądzeniu.

Mając na uwadze powyższe sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 120.495,94 zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od kwoty 54.113 zł od dnia 12 maja 2016 r. (po upływie 7 dni od doręczenia pełnomocnikowi pozwanego opinii biegłego R. D.), od kwoty 15.000 zł od 13 stycznia 2016 r. (po upływie 7 dni od doręczenia pełnomocnikowi pozwanego opinii biegłego M. B.) i od kwoty 51.382,94 zł od 27 października 2017 r. (po upływie 7 dni od doręczenia pełnomocnikowi pozwanego pisma z dnia 30 sierpnia 2017 r., rozszerzającego powództwo) do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd umorzył postępowanie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżył pozwany, w części zasądzającej roszczenie i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając:

- naruszenie art. 129 ust. 1 u.p.o.ś poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie roszczeń sprekludowanych,
- naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie dokumentu sporządzonego przez biegłego sądowego R. D. za pisemną opinię biegłego, w sytuacji gdy nie posiada on formy operatu szacunkowego, wymaganej dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości,
- naruszenie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie Uchwały a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem o.o.u.,
- naruszenie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że szkodą w rozumieniu tego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu o.o.u., nie odnoszony do różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło,
- naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości),
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i nieuwzględnienie dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,
- naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ustalenie błędnej daty naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie,
- naruszenie art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego z zakresu akustyki i budownictwa,
- naruszenie art. 286 k.p.c. w zw. z art. 157 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych.

Wskazując na te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych, ewentualnie domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Wniósł też o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

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

Zarzuty skarżącego w niniejszej sprawie zmierzały do podważenia roszczenia powoda zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Kwestionując materialnoprawne podstawy roszczenia, w pierwszej kolejności podnosił zarzut naruszenia art. 129 ust. 4 u.p.o.ś wskutek uwzględnienia sprekludowanych częściowo roszczeń powoda.

Wskazany przepis - dla dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 2 i 3 u.p.o.ś. - zastrzega termin dwuletni, liczony od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Jest to termin prawa materialnego, ograniczający wykonywanie prawa. Znaczenie terminu do wystąpienia z roszczeniem, rozumianym jako zgłoszenie roszczenia zobowiązanemu, wyczerpuje się z chwilą dokonania takiego zgłoszenia. Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego powoduje zatem, że roszczenie nie wygasa.

Zwrot „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Jednak powszechnie przyjmuje się, że ustawowy wymóg wystąpienia do zobowiązanego z żądaniem zapłaty nie ogranicza zasadności żądania odszkodowania do kwoty określonej w przesądowym wezwaniu do zapłaty, czy pozwie. Obowiązkiem poszkodowanego jest terminowe zgłoszenie zobowiązanemu roszczeń sformułowanych jedynie pod względem rodzajowym, a nie również co do wysokości. Stanowisko to uwzględnia, że strona - nie posiadająca specjalistycznych wiadomości – pozbawiona jest na etapie zgłoszenia roszczenia możliwości oszacowania wysokości szkody, a podstawą rozszerzenia żądania jest co do zasady określenie utraty wartości nieruchomości lub kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej zawarte w opinii biegłego sądowego, wydanej w toku postępowania dowodowego, jak to miało również miejsce w niniejszej sprawie. Stąd nie sposób uznać za wygasłe roszczeń powoda, w zakresie wynikającym z rozszerzenia powództwa w piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2017 r. – a zatem po upływie dwuletniego terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., który pozwany sprowadza do kwestionowania związku przyczynowego między wejściem w życie uchwały Sejmiku Samorządowego z dnia 30 stycznia 2012 r. a szkodą w majątku powoda.

Zdaniem pozwanego prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić Sąd Okręgowy do wniosku, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powoda, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powoda oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) (...) Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego.

Powyższej argumentacji nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym, ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) (...) 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 u.p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości

dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki, jako właściciela nieruchomości. Ustanowienie o.o.u. wokół lotniska P.-Ł. stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania, czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe mają co do zasady charakter długoterminowy, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości. Przez uczestników rynku, zarówno od strony popytowej, jak i podażowej są one bowiem postrzegane jako gorsze, w stosunku do nieruchomości o zbliżonych parametrach prawno-technicznych, posadowionych poza o.o.u.

Skoro właśnie to przeświadczenie o „skażeniu” objętych o.o.u. nieruchomości czynnikiem negatywnym (hałasem), powoduje obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16), to związek między wprowadzeniem o.o.u. a szkodą w majątku powoda jest oczywisty.

Odmienne wnioski nie wynikają z dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) (...) Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Przeciwnie, potwierdzają one słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dowody te stanowią element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powód wywodzi swoje roszczenia. Z tego względu nie są trafne twierdzenia pozwanego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Bezzasadny jest też zarzut przerwania przez Sąd obowiązku wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie oraz dokonywania ustaleń faktycznych na bieglego. Sąd Okręgowy, po sporządzeniu przez biegłego R. D. opinii na okoliczność określenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości powoda w związku z jej położeniem w o.o.u. - samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem tego obszaru a zmniejszeniem aktywów w majątku powoda, przeprowadzając w tym zakresie szeroko umotywowany wywód prawny.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione na rozprawie w dniu 20 października 2016 r. - w ustnej opinii uzupełniającej. Jak wynika z protokołu tego posiedzenia – również pełnomocnik pozwanego uznał wypowiedź biegłego za wyczerpującą w odniesieniu do zgłoszonych pisemnie zastrzeżeń i pytań.

Ocenę tego dowodu, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które by ją podważały.

W szczególności nie sposób dopatrzeć się sprzeczności między dwoma fragmentami opinii, z których pierwszy stwierdza, że bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku na obszarze o.o.u. stała się informacja o jego utworzeniu w związku z ponadnormatywnym hałasem, co skutkuje spadkiem ceny nieruchomości, a drugi stanowi, że ponadnormatywny hałas powodowany przez przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska skutkuje spadkiem wartości nieruchomości. Wyjściowo przecież to ponadnormatywny hałas i potrzeba jego legalizacji stanowiły podstawę wprowadzenia o.o.u., co stygmatyzuje nieruchomości objęte strefą, powodując spadek ich wartości.

Biorąc pod uwagę opinię jako całość, w tym zwłaszcza zastosowaną przez biegłego metodologię szacowania szkody, nie sposób drugiego z fragmentów interpretować w ten sposób, że to hałas generowany przez eksploatację lotniska – sam w sobie – stanowi źródło szkody właścicieli badanych nieruchomości, co wspierałoby argumentację pozwanego, że dla określenia tej szkody konieczne jest uwzględnienie czynnika, że skażenie hałasem miało miejsce już przed wprowadzeniem o.o.u.

Biorąc pod uwagę, że ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości, domagającym się finansowej rekompensaty, może być już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, jeżeli powoduje szkodę w majątku, przyjęta przez biegłego koncepcja szacowania spadku wartości nieruchomości nie może budzić zastrzeżeń.

Biegły w sposób logiczny i przekonujący wyjaśnił dlaczego nie badał trendów cenowych sprzed ustanowienia o.o.u., wskazując, że celem opinii było zbadanie, jak i o ile zmieniła się wartość rynkowa nieruchomości na skutek tylko jednego czynnika, jakim było właśnie wprowadzenie obszaru. Fakt wystąpienia utraty wartości powiązał z reakcją rynku na to zdarzenie. Natomiast wcześniejsze funkcjonowanie lotniska uwzględnił w opinii przez dobór transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru oddziaływania lotniska. Wszystkie przyjęte do analiz nieruchomości już wcześniej doświadczały bowiem zarówno negatywnych, jak i pozytywnych skutków funkcjonowania lotniska. Stąd jako prawidłowe należy ocenić, że opinia stanowi analizę różnicy w cenach nieruchomości z uwagi na położenie w strefie o.o.u. i w sąsiedztwie obszaru po dniu 28 lutego 2012 r. (dzień wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego o.o.u.), bez analizy danych transakcyjnych sprzed tej daty.

Niesłusznie też skarżący zarzucał opinii niekompletny charakter z punktu widzenia wymogów stawianych operatom szacunkowym w przepisach art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nie można bowiem stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego sporządzoną na zlecenie sądu, zawierającą jedynie elementy operatu szacunkowego – stosowanie do zakresu tezy dowodowej – a operatem szacunkowym, regulowanym co do formy i treści przez przywołane przepisy.

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

Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c.

Za prawidłowe uznać należy również oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego R. D. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny jej prawidłowości. Powoływany jako podstawa tego wniosku przepis art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, z elementami takiego operatu. Ocena zgromadzonych w sprawie dowodów przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16).

W ocenie Sądu Apelacyjnego bezzasadne okazały się także zarzuty naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się - przy rozstrzygnięciu o żądaniu odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej nieruchomości powoda - na opinii biegłego sądowego M. B., w sytuacji gdy opinię w tym zakresie powinien sporządzić biegły akustyk.

Wskazany biegły wpisany jest na listę biegłych sądowych Sądu Okręgowego w (...) m.in. w dziedzinie fizyki budynków i budowli. Fizyka budowli jest natomiast działem budownictwa, zajmującym się m.in. tematyką akustyki budynków i ochrony przed hałasem. Kwalifikacje biegłego M. B. do wydania opinii na okoliczności wynikające z tezy dowodowej nie mogą zatem budzić wątpliwości.

Prawidłowo nadto Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego M. B. za wartościowy materiał dowodowy. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości, w tym zgłoszone pisemnie przez pozwanego, zostały przez biegłego wyczerpująco wyjaśnione na rozprawie w dniu 20 października 2016 r. (w formie ustnej opinii uzupełniającej), w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 4 sierpnia 2017 r., korygującej koszty zabezpieczenia akustycznego nieruchomości oraz w wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 4 stycznia 2018 r. Biegły szczegółowo wyjaśnił między innymi podstawy zastosowanych w opinii polskich norm. Brak w apelacji argumentów, które podważałyby ocenę tego dowodu jako wiarygodnego i przydatnego do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

W braku podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny akustyki, nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Rozstrzygnięcie co do roszczenia głównego polegało zatem na prawie.

Niezasadnie pozwany kwestionował też początkową datę naliczania odsetek ustawowych od zasądzonych na rzecz powoda sum.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Równocześnie, przepis art. 363 § 2 k.c. wymaga, by wysokość odszkodowania pieniężnego ustalana była według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W sytuacji ustalenia przez Sąd Okręgowy początkowych terminów biegu odsetek ustawowych w relacji do terminów doręczeń opinii biegłych i pisma rozszerzającego powództwo (odpowiednio 13 stycznia 2016 r., 12 maja 2016 r. i 27 października 2017 r.) oraz wobec zaskarżenia wyroku tylko przez stronę pozwaną, domagającą się zasądzenia odsetek od daty orzekania, znaczenia nabiera kwestia, czy między tymi datami a wydaniem wyroku w styczniu 2018 r., wartość szkody ulegała zmianie. Biorąc pod uwagę niewielki upływ czasu dzielący te wydarzenia, charakterystyczną dla tego okresu stabilizację cen i rynku nieruchomości, nie można mówić o znaczącej zmianie siły nabywczej pieniądza w badanym przedziale czasowym. W analizowanym przypadku nie może być zatem mowy o przekroczeniu kompensacyjnej funkcji odsetek.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że strona przegrana w postępowaniu apelacyjnym jest pozwany, w związku z czym zasądzone od niego na rzecz powoda poniesione na tym etapie sporu koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. z późn.zm).

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga SSA Krzysztof Józefowicz SSA Ewa Staniszevska

--	--	--