

Sygn. akt *I ACa 1097/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Bogdan Wysocki

Sędziowie: Piotr Górecki

Małgorzata Kaźmierczak

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. T. i M. O.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 23 sierpnia 2018 r. sygn. akt XII C 962/18

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że w miejsce zasądzonych tam odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie zasądza od pozwanego na rzecz powódki B. T. odsetki ustawowe za opóźnienie: od kwoty 15.000 zł za okres od dnia 30 marca 2018r. do dnia 15 maja 2018r. oraz od kwoty 55.345 zł od dnia 16 maja 2018r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie powódki o odsetki oddala;

b) w punkcie 2. w ten sposób, że w miejsce zasądzonych tam odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie zasądza od pozwanego na rzecz powoda M. O. odsetki ustawowe za opóźnienie: od kwoty 15.000 zł za okres od dnia 30 marca 2018r. do dnia 15 maja 2018r. oraz od kwoty 55.345 zł od dnia 16 maja 2018r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie powoda o odsetki oddala;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Piotr Górecki Bogdan Wysocki Małgorzata Kaźmierczak

UZASADNIENIE

Powodowie B. T. i M. O. wnieśli o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwotę po 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W piśmie z dnia 27 marca 2018 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu do kwoty po 55.345 zł z tytułu odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki B. T. kwotę 55.345 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. O. kwotę 55.345 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pkt 2), kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik (...) 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 izolinii 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.

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

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności ułamkowej każdy w 1/2 części, nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w P. KW (...).

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr (...) nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była piętrowym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne, jest podpiwniczony, posiada powierzchnię użytkową 216,89 m². Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy i budynek z garażem. Budynek mieszkalny jest wyposażony w instalacje elektryczne, kanalizacyjne i gazowe, posiada ogrzewanie centralne oraz wentylację grawitacyjną. Budynek gospodarczy posiada ogrzewanie w postaci pieca typu koza. Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej w latach 60- tych. Stan techniczny budynku jest słaby. Budynek garażu jest również wyposażony w prąd. Nieruchomość stanowi grunt o kształcie regularnym, prostokątnym. Jest położona przy ul. (...) o nawierzchni z kostki betonowej, oświetlonej, z urządzonym chodnikiem, o umiarkowanym natężeniu ruchu. Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami stalowymi na podmurówce murowanej, w pozostałej części elementami betonowymi i siatką stalową. Teren przy budynkach jest zagospodarowany: oświetlony, częściowo utwardzony, ma urządzoną zielen.

Na obszarze, na którym jest położona nieruchomość, według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy (...) Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...) Rada Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...), działka nr (...) oznaczony jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Budynek mieszkalny był i nadal jest wykorzystywany wyłącznie na potrzeby mieszkaniowe. Na dzień 30 stycznia 2018 r. utrata wartości nieruchomości wynosiła 110.690 zł.

Pismem z 18 lutego 2014 r. (które zostało w tym samym dniu doręczone pozwanemu) powodowie, reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 450.000 zł, w tym kwotę 300.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości i kwotę 150.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Powodowie zakreślili termin do dokonania wpłaty do dnia 25 lutego 2014 r. W dniu 20 lutego 2014 r. powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Na posiedzeniu w dniu 4 lipca 2014 r. w sprawie (...)przewodniczący stwierdził, że do zawarcia ugody nie doszło. Pozwany do dnia zamknięcia rozprawy nie zapłacił powodom odszkodowania w żadnej części.

W sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej „u.p.o.ś.”) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku (...)z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

W sprawie niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. nieruchomość powodów znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. z dnia 4 sierpnia 2017 r. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefy wiążą się

nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego w budynkach położonych w strefie wewnętrznej, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; 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 nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej bądź zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...), które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...)w P.. Zatem, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Wobec powyższego, uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...)w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należących do nich nieruchomości w wysokości 303.383 zł, co determinuje zasądzenie

na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów łączną kwotę 110.690 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej Sąd co do zasady orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., przy czym błędnie zasądził odsetki od całego uwzględnionego roszczenia od 4 marca 2013 r. zamiast od kwot po 20.000 zł od 4 marca 2013 r. i od kwot po 2.687,33 zł od dnia 8 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty.

Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r. wydanym w sprawie III CSK 342/15, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust 1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu pozwany w sprawie tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Pozwany w żaden sposób nie zareagował na wezwanie powodów do zapłaty odszkodowania, które wpłynęło w dniu 18 lutego 2014 r. Nadto, charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie wielkości wchodzącego w grę odszkodowania. Tym samym zasadnym było zasądzenie odsetek w sprawie od kwot po 55.345 zł od dnia wskazanego w pozwie, to jest od 26 lutego 2014 r. Powodowie bowiem przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie, pismem z dnia 18 lutego 2014 r. wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w tym zakresie w kwocie 300.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości wyznaczając termin na spełnienie świadczenia do dnia 25 lutego 2014 r. Początek biegu roszczenia odsetkowego rozpoczął swój bieg najpóźniej w dniu 26 lutego 2014 r., kiedy to pozwany nie ustosunkował się do żądania powodów. Sąd był władny zasądzić odsetki od dnia wskazanego w pozwie to jest od 26 lutego 2014 r., bowiem powodowie już w piśmie z dnia 18 lutego 2014 r. określili roszczenie na kwotę 300.000 zł, zatem znacznie wyższą niż dochodzoną w tym postępowaniu, nawet po rozszerzeniu powództwa. Nie było zatem, w ocenie Sądu, podstaw do tego by określać początkowy bieg odsetek od daty wskazanej w pozwie co do kwoty 15.000 zł, a w pozostałym zakresie od dnia doręczenia pisma rozszerzającego żądanie pozwu. Pozwany od dnia 18 lutego 2014 r. miał bowiem świadomość istnienia roszczenia powodów i miał możliwość ich realizacji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. mając na uwadze wynik sprawy.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w całości. Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- art. 227 k.p.c. poprzez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych oraz zastrzeżeń sformułowanych pod adresem opinii sporządzonej przez biegłego R. D. należy uznać za uzasadnione;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez: pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości powodów przed wprowadzeniem (...); uznanie opinii biegłego sądowego R. D. za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta dotknięta jest szeregiem błędów natury metodologicznej, jak i w zakresie poczynionych ustaleń, co czyni ją w efekcie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy; pominięcie faktu, że powodowie nie wykazali, by doznali ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, co jest przesłanką przewidzianą przez art. 129 Prawa ochrony środowiska;
- art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie lotniska na nieruchomości powodów występowało już wcześniej;
- art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...)doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;
- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i wskutek czego błędne przyjęcie, że odsetki powinny być liczone od daty wezwania do zapłaty, gdy tymczasem ewentualne odsetki winny być liczone dopiero od daty wyrokowania, ew. od daty doręczenia opinii biegłego stronie pozwanej;
- art. 455 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wyznaczony w wezwaniu z dnia 18 lutego 2014 r. termin 7 dniowy jest wystarczający w kontekście charakteru sformułowanych w tymże piśmie roszczeń, których zaspokojenie wymagało ustaleń z wykorzystaniem wiedzy specjalnej, a tym samym spełnia kryterium ustawowe „niezwłoczności”, a w konsekwencji ustalenie początkowej daty naliczania odsetek za opóźnienie na dzień 26 lutego 2014 r.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem I instancji; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu przed sądem II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację w pewnym zakresie należy uznać za zasadną, co dotyczy przeważającej części uwzględnionego przez sąd I instancji roszczenia odsetkowego od przyznanego powodom odszkodowania.

Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczania wymagalności roszczeń tzw. bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze, wyznacza treść przepisu art. 455 kc.

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 art. 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 art. 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 że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powodów w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 18 lutego 2014r.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powodów, i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi 300.000 zł., która to wartość pozostawała w rażącej dysproporcji do wielkości rzeczywistej, ustalonej w toku procesu, szkody.

W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby prawdopodobnymi takie twierdzenia.

Nie podano w szczególności jakichkolwiek danych i obliczeń, które żądanie zapłaty czyniłyby prawdopodobnym.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania (oou) nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości wszystkich położonych na terenie obszaru nieruchomości.

Stwierdzenie tego wymaga zwykle, tak jak w realiach rozpoznawanej sprawy, 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 wydaną w sprawie opinię biegłego R. D..

Z kolei biegły ten swoje wnioski co do wpływu wprowadzenia oou na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od lutego 2012r. do listopada 2015r.(załącznik do opinii k. 201 - 205), a więc zaistniałych w znacznym zakresie już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody).

Z kolei wyliczając aktualną wartość nieruchomości na podstawie metody porównawczej biegły (...) wykorzystał dla porównań wyłącznie transakcje z 2016r. (tabela k. 191).

Nie ma zatem podstaw do tego, aby tak otrzymane wyniki opinii biegłego przenosić w sposób mechaniczny na datę wezwania pozwanego o zapłatę, sformułowanego w piśmie z dnia 18 lutego 2014r., i to niezależnie od ogólnego trendu cenowego na rynku nieruchomości.

Zatem jako miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należy uznać upływ siedmiu dni od doręczenia mu opinii biegłego (...), zawierającej ostateczne wyliczenie szkody, a co nastąpiło w dniu 22 marca 2018r. (k. 247).

Tygodniowy termin należy bowiem przyjąć za wystarczający dla dokonania przez dłużnika rzetelnej analizy zasadności roszczenia.

Co do roszczeń dochodzonych pozwem (15.000 zł na rzecz każdego z powodów) pozwany pozostawał zatem w opóźnieniu, uzasadniającym zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie, od dnia 30 marca 2018r., a od całości uwzględnionego roszczenia od dnia następnego po doręczeniu mu pisma powodów z dnia 27 marca 2018r., zawierającego rozszerzenie powództwa, co nastąpiło w dniu 15 maja 2018r. (k. 247).

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie roszczenia powodów o zasądzenie na ich rzecz odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych z opóźnienie za okres od dnia 26 lutego 201r.

Ponieważ zmiana ta dotyczy jedynie należności ubocznych, nie wpływa ona na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Dalej idące zarzuty i wnioski apelacji okazały się natomiast bezzasadne.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość materialna i formalna nie była przez strony kwestionowana, a także na podstawie wydanej w sprawie opinii biegłego.

Ustalenia te nie zostały skutecznie wzruszone w apelacji, w ramach podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Ich analiza pozwala przy tym na przyjęcie, że część z nich w ogóle nie dotyczy konkretnych ustaleń sądu, ale kwestionuje poprawność przeprowadzonego przez sąd procesu subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod właściwe przepisy prawa materialnego, co dotyczy przede wszystkim podważania istnienia normalnego związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: „oou”) a spadkiem wartości nieruchomości.

Zasadnicze zarzuty środka zaskarżenia koncentrują się na podważaniu fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego R. D..

Tymczasem opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje.

Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2018r.

Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji.

Dodać należy, że strona pozwana w ograniczonym jedynie zakresie wykorzystwała przesłuchanie biegłego w celu wyjaśnienia wątpliwości, nasuwających się jej w związku z wydaną opinią.

Sąd I instancji dokonał w pisemnych motywach wyroku przekonującej oceny tego dowodu, co nakazuje podzielić wyrażony tam pogląd, że opinia ta stanowi pełnowartościowy dowód, wystarczający do poczynienia istotnych dla sprawy ustaleń, wymagających wiedzy specjalnej.

To samo dotyczy oceny opracowań G. B., B. H. oraz K. S., dołączonych do pisma pozwanego z dnia 29 marca 2018r.

Mają one charakter ogólny i w żaden sposób nie mogą dyskwalifikować opinii biegłego (...), w tym przyjętej w niej metodologii, służącej ocenie wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na rynek sąsiadujących z nim nieruchomości.

Można dodać, że bezpodstawny jest zarzut nieuwzględnienia przez biegłego okoliczności, że jeszcze przed wprowadzeniem o.o.u. nieruchomości powodów pozostawała w sferze oddziaływania lotniska (...)

Przeciwnie, czynnik ten biegły wyraźnie uwzględnił w stworzonym przez siebie modelu, uwzględniając w nim wyłącznie transakcje z badanego obszaru, co wyłączało potrzebę zastosowania jakichkolwiek wskaźników korekcyjnych (por. wyjaśnienia biegłego na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2018r.).

Nie można także stawiać biegłemu zarzutu, że w swoich analizach odwoływał się do wyników badań rynku nieruchomości związanych z funkcjonowaniem lotnisk zagranicznych oraz z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...)

Przede wszystkim biegły wyjaśnił (rozprawa z dnia 9 sierpnia 2018r.), że odwołanie takie miało charakter wyłącznie pomocniczy i służyło jedynie wzmocnieniu tezy o prawidłowości przedstawianych przez niego wycień dla badanego rynku nieruchomości.

Natomiast podkreślił zarazem, że w swoim modelu (równaniu) statystycznym w jakimkolwiek zakresie nie wykorzystywał danych uzyskanych w wyniku analizy wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) na rynek sąsiadujących z nim nieruchomości.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia o.o.u. 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 wykorzystaniu modelu statystycznego regresji przedstawionego przez biegłego (...), oraz przy pomocniczym wykorzystaniu analiz wynikających z badania wpływu funkcjonowania innych lotnisk na rynki nieruchomości.

W tej sytuacji nie było podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego.

Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 sierpnia 1999r w spr. I PKN 20/99, OSNP, z. 22 z 2000r, poz. 807 oraz z dnia 12 lutego 2003r w spr. V CKN 1622/00, LEX nr 141384).

Nie doszło także do naruszenia przez sąd I instancji wskazywanych w apelacji przepisów art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz art. 140 kc w zw. z art. 144 kc.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, że wartość nieruchomości powodów po wprowadzeniu oou spadła o 13,5% w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Z kolei nie może budzić wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powodów a wprowadzeniem oou.

Przeciwko takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomości położona była na obszarze dotkniętym hałasem.

Oczywiście, mogło to samo w sobie obniżać relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie, co zresztą, jak wyżej powiedziano, biegły (...) uwzględnił w swojej opinii.

Jednak z chwilą wprowadzenia oou powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 poś, polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. w spr. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r w spr. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r w spr. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku (w tym dotyczących wpływu na ceny nieruchomości oou wprowadzonego dla lotniska wojskowego (...)) przedstawionych w opinii biegłego (...) za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie oou po jego wprowadzeniu.

Natomiast, wbrew wywodom apelującego, nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywołwanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach.

Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów.

Natomiast decydujące znaczenie ma świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności.

Biorąc pod uwagę charakterystykę rynku nieruchomości objętych zabudową jednorodzinną, który, co do zasady, jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywistym jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń.

Apelujący przy tym bezzasadnie akcentuje ograniczenie negatywnego oddziaływania lotniska w porze nocnej (w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia oou), bagatelizując znaczne zwiększenie planowanej intensywności lotów w porze dziennej. Tymczasem atrakcyjność posiadania domu jednorodzinnego wiąże się w znacznym stopniu z możliwością korzystania z niego, a także z działki gruntu, w ciągu dnia, a nie tylko przebywania wewnątrz budynku w porze nocnej.

Dodać należy, że prawidłowość przedstawionej wyżej argumentacji, przyjmowanej konsekwentnie w szeregu rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu spraw z powództw przeciwko (...) sp. z o.o. w P., a związanych z roszczeniami wynikającymi z wprowadzenia oou, została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych na skutek rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego (por. np. wyrok z dnia 24 listopada 2016r. w spr. II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II wyroku.

Ponieważ pozwany zaskarżył wyrok w całości, a uwzględnione zostały tylko jego zarzuty dotyczące części należności ubocznych, co pozostawało bez wpływu na wartość przedmiotu zaskarżenia, należało go w całości obciążyć kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej.

Stąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc oraz art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści przepisów § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.) orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Piotr Górecki Bogdan Wysocki Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--