

Sygn. akt *I ACa 679/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia: Maciej Rozpędowski**

**Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska (spr.)**

**Małgorzata Kaźmierczak**

**Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak**

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

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

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 kwietnia 2019 r. sygn. akt XII C 1069/17

1. **oddala apelację;**

2. **rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.**

Małgorzata Goldbeck – Malesińska Maciej Rozpędowski Małgorzata Kaźmierczak

Sygnatura akt I ACa 679/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 12 kwietnia 2019 roku w sprawie z powództwa K. P. przeciwko (...) spółce z o.o. w P. o zapłatę odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie I.

zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 84.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

od kwoty 40.000 zł od 30 listopada 2018 roku i od kwoty 44.100 zł od 15 marca 2019 roku do dnia zapłaty. W punkcie II w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka K. P. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), obręb P., numer działki (...) o powierzchni 0,0671 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)/, zabudowanej domem jednorodzinny. Działka, na której posadowiono budynek ma kształt prostokąta, ogrodzona jest ogrodzeniem składającym się z pręseł metalowych zawieszonych na słupkach murowanych. Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem garażu. Powierzchnia użytkowa wynosi 136,20 m<sup>2</sup>. Układ funkcjonalny stanowi na parterze: kuchnia, dwa pokoje, łazienka, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze, wiatrołap i komunikacja, natomiast na piętrze: trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC i komunikacja. Na niezabudowanej części znajduje się trawnik oraz nasadzenie drzew i krzewów, a dojście do budynku i wjazd na działkę utwardzone są kostką betonową.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości ustala się w takiej sytuacji na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

W dniu 30 stycznia 2012 roku 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 roku. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
  - a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

Określono tam następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 pkt. 2 uchwały):

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 pkt.2 uchwały).

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powódki, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z dnia 28 lutego 2014 roku stanowiącym zawezwanie do próby ugodowej, złożonym w Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powódka zgłosiła roszczenie stronie pozwanej. Roszczenie określono na kwotę 400 000 zł, na którą składała się kwota 200 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwota 200 000 zł tytułem nakładów koniecznych celem zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku. Odpis wniosku strona pozwana otrzymała w dniu 4 czerwca 2014 roku. Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej, sygnatura akt (...)

Sąd Okręgowy ustalił, że w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obciążone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Utrata wartości rynkowej nieruchomości powódki w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 84.100 zł. Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyżej opisany stan faktyczny został przez Sąd Okręgowy ustalony na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów, które stanowiły: uchwała Nr (...) Sejmiku Województwa (...) wraz z uzasadnieniem (k.31-50), decyzja Regionalnego (...) w P. (k.83-99), decyzja Generalnego (...) (k.100-111), raport oddziaływania na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k.112-122), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k.3-4 akt Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, sygn. akt (...)), wezwanie (k.27 akt Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, sygn. akt (...)), zwrotne potwierdzenie odbioru (k.34 akt Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, sygn. akt (...)), protokół posiedzenia jawnego z dnia 4 lipca 2014 r. (k.40 akt Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, sygn. akt (...)) wydruk księgi wieczystej KW nr (...) (k.10-14), opinia biegłego K. R. (k.161-197) i wyjaśnienia biegłego K. R..

Dokonując oceny dowodów Sąd Okręgowy wskazał, że zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony, nie znalazł podstaw, aby zakwestionować ich wartość dowodową z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Sąd ten wskazał, że wprawdzie kserokopia nie jest

dokumentem, stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, jednakże równocześnie zwrócił uwagę na to, że żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych, których kserokopie zostały dołączone do akt.

Sąd Okręgowy wskazał, że fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powódki na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku o kwotę 84.100 zł ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. oraz wyjaśnień tego biegłego. Podniósł przy tym, że pozwany zakwestionował opinię biegłego w całości zarzucając brak rzetelnej weryfikacji w kwestii tego, czy nastąpiło ograniczenie w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości powódki wskutek wprowadzenia (...) ograniczonego (...) w P., błędne wyliczenie spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powódki w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania poprzez przyjęcie błędnej interpretacji pojęcia szkody, zastosowanie niepoprawnej metodologii przy wyliczeniu spadku wartości nieruchomości powódki i niesporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego (k.213-231). Pozwany wniósł o pominięcie dowodu z przedmiotowej opinii z uwagi na jej nieprzydatność dla sprawy, dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego wraz z zobowiązaniem do przygotowania opinii w formie operatu szacunkowego stosując metodę porównywania parami. Pozwany wniósł ewentualnie o przedstawienie opinii biegłego K. R. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, zobowiązanie biegłego do przedstawienia pisemnej opinii uzupełniającej oraz stawienia się na rozprawie celem udzielenia ustnego odniesienia do zastrzeżeń.

W ocenie pozwanego biegły nie dokonał analizy, czy uchwała wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania wprowadza jakiegokolwiek ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości powódki, które mogłyby powodować spadek wartości nieruchomości. Wątpliwości pozwanego dotyczyły także braku analizy porównawczej w przedmiocie sposobu korzystania z nieruchomości przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania względem ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru. Pozwany stanął na stanowisku, że pomimo wprowadzenia obszaru powódka w dalszym ciągu może korzystać z nieruchomości w taki sam sposób, jak korzystała przed wprowadzeniem obszaru, albowiem przepisy wprowadzające obszar ograniczonego użytkowania nie określają żadnych ograniczeń. Hałas nie stanowi natomiast ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Ponadto pozwany podniósł, że zastosowana przez biegłego metoda – regresja wieloraka, jest obciążona błędem albowiem nie uwzględnia czynnika, jakim jest sam rynek transakcji nieruchomościami na danym obszarze, czyli naturalnych wzrostów i spadków cen.

W ocenie Sądu Okręgowego biegły w swoich wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 7 marca 2019 roku rzeczowo odniósł się do zarzutów pozwanego. Wskazał, że przedmiotowa nieruchomość to jednorodzinny dom z działką, która nie służy jedynie zamieszkiwaniu, ale także rekreacji, odpoczynkowi i im jest większa tym jest droższa. Podkreślił także, że dla potencjalnych nabywców nie ma znaczenia liczba planowanych lotów, lecz sam fakt, że loty te rzeczywiście mają miejsce, jak również że nastąpiło przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu skutkujących utworzeniem obszaru. Zdaniem biegłego, ograniczenia co do rozwoju infrastruktury również mogą wpływać na potencjalne zainteresowanie nieruchomościami. Biegły wyjaśnił, że zastosowana przez niego metoda regresji wielorakiej jest metodą statystyczną uwzględniającą wpływ wielu czynników na wartość nieruchomości. Rynek jest najlepszym odzwierciedleniem czynników wpływających na cenę. Biegły porównał wartości nieruchomości w poszczególnych strefach: wewnętrznej, zewnętrznej oraz poza obszarem i na tej podstawie ustalił ubytek wartości nieruchomości dla strefy wewnętrznej w P. na 14,4%. Zdaniem biegłego spadek wartości nieruchomości powódki wynika jedynie z działalności lotniska i utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Nieruchomość znajdująca się w strefie wewnętrznej obszaru jest tańsza niż ta znajdująca się poza strefą. Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd Okręgowy uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Tym samym uznał opinię biegłego K. R. za w pełni wiarygodną. Podkreślił, że została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Ocenił ją jako konsekwentną, jednoznaczną i stanowczą, a nadto wydaną z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Sąd I instancji uznał, że biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki,

na których się oparł formułując końcowe wnioski. W ocenie tego Sądu zaprezentowane w opinii ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwalało na wniosek, że ich autor dysponuje rzetelną i kompletną wiedzą specjalistyczną w omawianej dziedzinie. Podkreślił, że opinia opiera się na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem, a dokonana analiza trendów okazała się niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania. W konsekwencji, Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2019 roku na podstawie art. 217 § 3 k.p.c., oddalił pozostałe, dotychczas niedopuszczone, a zgłoszone przez strony na okoliczność zasadności roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, wnioski dowodowe. Sąd Okręgowy miał na uwadze to, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd Okręgowy ubocznie podkreślił, że nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie emisji hałasu, jednakże uznał, że do czasu obowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania fakt czynienia tych starań pozostaje nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Postanowienie z 12 kwietnia 2019 roku, jak wskazał Sąd I instancji odnosiło się także do wniosku strony pozwanej o przedstawienie opinii biegłego K. R. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Sąd ten zauważył bowiem, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, której element taki operat stanowi. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia - jako taka - nie stanowi operatu szacunkowego. Sąd Okręgowy odwołał się w tym zakresie do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Poznaniu zawartego w wyroku z dnia 30 września 2015 roku w sprawie o sygnaturze I ACa 390/15, gdzie wskazano, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd I instancji uzasadniając swe orzeczenie wskazał także na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 roku, w sprawie V ACa 10/13.

### ***W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej określanej - u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Niezwykle było, że na jej podstawie należąca do powódki nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powódka domagała się odszkodowania za spadek wartości tej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 84.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 lipca 2014 roku do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy podzielił argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za utratę wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Wskazał, że stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania

dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron sporu. Nie budziło także wątpliwości Sądu I instancji dochowanie przez powódkę 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku. Prawo ochrony środowiska. Powódka wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w dniu 28 lutego 2014 roku. Do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wystarczające jest złożenie przed jego upływem do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nawet wówczas gdy uprzednio nie zgłoszono roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2018 r., II CSK 2/18, Legalis nr 1781118; Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 7 grudnia 2017 r., II CSK 186/17, Legalis nr 1753047; Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 15 września 2017 r., III CZP 37/17, Legalis nr 1675557). Powódka dochowała 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 roku – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie powódki dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swą podstawę prawną w treści art. 129 ust. 1 i 2 cyt. u.p.o.ś, który 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 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Sąd Okręgowy wskazał, że kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 wskazanej ustawy była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. 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 obszaru ograniczonego użytkowania 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 skutek 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 (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Sąd I instancji podniósł, że wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw.

Rozdzielenie następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie 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.

Odnosząc wskazane rozważania do przedmiotowego sporu, Sąd Okręgowy wskazał, że niesporne było, iż na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego 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. 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 nieruchomość powódki - w strefie wewnętrznej 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. W ocenie Sądu Okręgowego nie powinno budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powódki wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powódka nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na 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 Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany 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 P. – Ł. w P.. Ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powódki ustalony przez biegłego sądowego jest więc związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. 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 powódki, a obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że 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.

W konsekwencji, Sąd I instancji wskazał, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Istnieje bowiem związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącej do niej nieruchomości w łącznej wysokości 84.100 zł, co stanowi podstawę zasądzenia na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania. W ocenie tego Sądu zaistniała w sprawie okoliczność uzasadniająca twierdzenie, że na obecnym etapie dostatecznie wyjaśniona została część żądania, która uzasadnia częściowe rozstrzygnięcie sprawy. Mając powyższe okoliczności na uwadze, wyrokiem częściowym Sąd ten w punkcie I zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 84.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 40.000 zł od dnia 30 listopada 2018 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 44.100 zł od dnia 15 marca 2019 roku do dnia zapłaty.



O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Zauważył przy tym, że w dacie wydania opinii pozwany nie miał świadomości co do wysokości ustalonych przez biegłego kwot stanowiących zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpis opinii biegłego pozwany odebrał w dniu 22 listopada 2018 roku Sąd I instancji przyjął więc, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 7 dni od doręczenia opinii. Tym samym, Sąd Okręgowy częściowo uwzględnił żądanie powodów i zasądził odsetki od kwoty 40.000 zł od dnia 30 listopada 2018 roku. Natomiast odsetki od kwoty 44.100 zł od dnia 15 marca 2019 roku, tj. od dnia doręczenia stronie pozwanej pisma rozszerzającego powództwo wraz z przyjęciem dodatkowych 7 dni na spełnienie świadczenia. W punkcie II wyroku Sąd Okręgowy oddalił żądanie powódki w pozostałym zakresie, tj. w zakresie dochodzonych odsetek od kwoty 84.1000 zł od dnia 16 lipca 2014 roku do dnia 29 listopada 2018 roku w przypadku należności w kwocie 40.000 zł i do dnia 14 marca 2019 roku w przypadku należności w kwocie 44.100 zł.

### ***Apelację od wyroku częściowego Sądu I instancji wniósł pozwany.***

Pozwany zaskarżył wyrok w części, a mianowicie w zakresie punktu I.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

#### 1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powódki w sposób określony w regulacji wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania ( (...)), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...);

b. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;

c. art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;

d. art. 481 § 2 k.c., w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne częściowo z upływem siedmiodniowego terminu do zapłaty liczonego od dnia doręczenia pełnomocnikowi pozwanego opinii biegłego ustalającej wysokość szkody, a częściowo z upływem siedmiodniowego terminu do zapłaty liczonego od dnia doręczenia pełnomocnikowi pozwanego rozszerzenia powództwa, podczas gdy, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek,

#### 2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia:

a. art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w sprawie

udowodnione przez powódkę, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionej w sprawie opinii biegłego;

b. art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji Regionalnego (...) w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

c. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś.), a z drugiej strony - na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

d. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy rozstrzygnięciu sprawy na dowodach z opinii biegłego zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie jej jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

e. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego, a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

f. art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm., dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie wniosku pozwanego o poddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii;

g. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionej w sprawie opinii biegłego oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowej opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

h. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji Regionalnego (...) w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W., a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

i. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które sąd oddalił wniosek strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Opierając się na wskazanych zarzutach pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

**Powódka wniosła o oddalenie apelacji** i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.. Sąd Apelacyjny, nie miał bowiem wątpliwości co do prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i przyjął je na podstawie art. 382 k.p.c. w całości za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Ustalenia te zostały poczynione wszechstronnie. Zebrany w sprawie materiał dowody został oceniony zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, dotyczy to w szczególności sporządzonej w sprawie opinii biegłego. Jej ocena dokonana przez Sąd Okręgowy jest pełna. Sąd I instancji w sposób prawidłowy wyjaśnił z jakich przyczyn oddalił wymienione w uzasadnieniu dowody. Motywy tych decyzji procesowych Sąd Apelacyjny uznał za słuszne i wystraszające.

Wbrew stanowisku pozwanego prezentowanemu w apelacji, Sąd I instancji nie odmówił mocy dowodowej dowodom w postaci decyzji Regionalnego (...) w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, (...) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.". Wprost przeciwnie, oba wymienione dowody, jak wskazał, stanowiły podstawę ustaleń Sądu Okręgowego, a ich wartość dowodowa i wiarygodność zostały przez ten Sąd ocenione w uzasadnieniu. Dokumenty te wymienił jako jego podstawę rozstrzygnięcia. Nie mogło więc dojść do naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji. Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena tych dowodów nie budziła zastrzeżeń Sądu odwoławczego. Sąd Okręgowy słusznie nie wyprowadził z wymienionych dowodów postulowanych przez apelującego wniosków. Stanowisko pozwanego o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto treść wskazanych dokumentów nie stanowi zaprzeczenia spadkowi wartości nieruchomości powodów, zatem nie mogły – jako dowód w sprawie - świadczyć o bezzasadności powództwa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, z dowodów tych wynikają wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury prowadzącej do ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja Regionalnego (...) w P. z 28 lutego 2011 roku stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.". Nie mogło więc być wątpliwości co do tego, 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 natomiast brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.) i z tej to okoliczności powodowie wywodzili swoje roszczenie. Nietrafne więc okazały się twierdzenia, w świetle których lotnisko (...) cechuje specyfika mająca polegać na pozbawieniu właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, co, jak twierdzi apelujący, wynikać ma z treści wymienionych dokumentów. Na ile dokumenty te mogły okazać się przydatne dla procesu konstruowania obszaru ograniczonego użytkowania, o tyle pozostawały nieistotne dla oceny, czy na skutek jego wprowadzenia doszło po stronie powodów do powstania szkody w postaci spadku wartości nieruchomości.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego poczynione w tym przedmiocie nie zostały więc przekonująco podważone na podstawie podniesionych w apelacji i tam rozbudowanych zarzutów o charakterze procesowym. Pozwany tak przed Sądem Okręgowym, jak i w postępowaniu apelacyjnym konsekwentnie prezentuje korzystną dla strony pozwanej wersję stanu faktycznego, którą konstruuje na podstawie odmiennej oceny mocy dowodowej i wiarygodności poszczególnych dowodów, w tym wymienionych wyżej. Ograniczenie się do wspomnianego nie mogło zostać, w świetle, przekonywujących, logicznych i wszechstronnych ustaleń Sądu I instancji ocenione jako wystarczające dla uznania naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. i to zarówno w odwołaniu do błędnych ustaleń sądu jak i sprzeczności tych ustaleń z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd Apelacyjny zauważa, że zarzuty apelacji, którym apelujący przypisał charakter procesowy, w przeważającym zakresie wobec ich treści, odnoszą się do kwestii materialnoprawnych. Apelujący bowiem skupia się na

kwestionowaniu istnienia roszczenia prezentując odmienną niż przyjęta przez Sąd I instancji wykładnię art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś.. Zarazem koncentruje się w szerokim zakresie na zarzucie braku udowodnienia przez powódkę istnienia roszczenia, w szczególności wykazania związku przyczynowego między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstaniem szkody w majątku powódki z tytułu spadku wartości jej nieruchomości.

Zarzuty apelacji odnoszące się do braku wykazania tych okoliczności Sąd Apelacyjny uznał za chybione. Odwołując się do nich apelujący obok podjęcia próby zdyskredytowania opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego – K. R., powołał się na zarzuty dotyczące błędnej wykładni prawa materialnego podejmując starania w wykazaniu, że w sprawie nie udowodniono zaistnienia adekwatnego związku między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstaniem szkody w majątku powódki z tytułu spadku wartości ich nieruchomości.

Odwołując się do wspomnianego już art. 129 ust. 2 p.o.ś., pozwany zarzucił w apelacji dokonanie jego błędnej wykładni mające polegać na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także szkodę z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowaną emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego oraz zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które polegać ma na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów. Zdaniem strony pozwanej prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzut ten został postawiony w zupełnym oderwaniu od tego, co stanowiło przyczynę wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Nie ulega wątpliwości Sądu odwoławczego, że przyczyną powstania omawianej szkody jest samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, co niewątpliwie miało związek z emisją hałasu przez port lotniczy. Stanowisko, co do tego, że w adekwatnym związku przyczynowym 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 zawężenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, jest z niewielkimi wyjątkami, zgodnie podzielane w judykaturze. 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, jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, 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, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Sąd Apelacyjny za nieuprawnioną uznał, dostrzegalną w piśmiennictwie i orzecznictwie odosobnioną tendencję do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku III CZP 128/09. LEX nr 578138). Za niezasadny uznał więc także zarzut naruszenia art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś.

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 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 właścicielki nieruchomości. Z tego też względu Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uznania stanowiska pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki, za słuszne. Skoro uchwała Sejmiku Województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do prawnie usankcjonowanego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, jest oczywisty.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. mającego polegać na jego błędnej wykładni na skutek przyjęcia, że w przedmiotowej sprawie w ogóle wystąpiła szkoda z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powodów na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, albowiem jak wskazuje apelujący - w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, ma więc ona charakter jak wskazał, „szkody wirtualnej”. Z twierdzeniem o wskazanej niemożności jej oszacowania Sąd odwoławczy się nie zgadza. Bezsprzecznie, argumentu przemawiającego za brakiem szkody w sporze nie może stanowić, jak twierdzi strona pozwana, to, że szkodę wyliczono w sposób hipotetyczny, a ona sama urealni się dopiero na etapie ewentualnej, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów.

Należało bowiem pamiętać o tym, że właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś. już wówczas, gdy 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 (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012 roku, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 roku, II CSK 578/12,) Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., która powoduje między innymi zmniejszenie aktywów jej właściciela. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym nie „wirtualną” a wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel nieruchomości zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Szkoda z tytułu obniżenia wartości nieruchomości nie jest hipotetyczna, stanowi szkodę realną, a jej wyliczenie następuje w sposób szacunkowy.

Ponownego podkreślenia wymagało, że w myśl art. 129 ust 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. W odwołaniu do wyżej przedstawionych argumentów, Sąd Apelacyjny uznał więc, że trafnie Sąd Okręgowy przyjął, iż ograniczeniem tym jest ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, które w istotny sposób oddziałuje na rynek nieruchomości, a w szczególności świadomość nabywców.

Stanowisko takie jest słuszne i adekwatne w realiach sporu. Ustanowienie opisanej strefy wokół lotniska powoduje, że na rynku nieruchomości, nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej poczytuje się jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy lotnisko P. - Ł. nie znajduje się w szczególnej sytuacji w stosunku do innych lotnisk w kraju, choćby z uwagi na ilość obsługiwanych lotów, czy podjęte działania w celu ograniczenia immisji hałasu. W odbiorze potencjalnych nabywców bowiem, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest dla tej oceny także najistotniejsze to, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw, na przykład, czy czyni to częściej w dzień czy nocą. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców powodując spadek wartości nieruchomości, co wyraźnie wynika z dowodu z opinii biegłego. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma bowiem świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a jej utworzenie stanowi wyraźny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Wątpliwe jest przy tym, aby ta okoliczność była oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości w dalszym sąsiedztwie lotniska. Omawiana Uchwała Sejmiku Województwa, ponad wszelką wątpliwość jest bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Jednocześnie, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie strefy ograniczonego użytkowania jest odstąpienie od nabywania działek w strefie albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nią nieobjętymi.

Powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy biegłego K. R. ustalając okoliczność zmniejszenia wartości nieruchomości powódki na skutek wprowadzenia omawianego obszaru wyliczył wysokość szkody poniesionej z tego tytułu. Odniósł się przy tym do wszystkich elementów mogących mieć wpływ na jej wyliczenie.

Zarzuty skarżącego dotyczące wartości dowodowej opinii wskazanego biegłego okazały się nieuzasadnione. Sąd Okręgowy słusznie uznał krytykowaną w apelacji opinię jako dowód stanowiący podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń. Opinia biegłego jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone wnioski. Przedstawioną szeroko w tym przedmiocie, w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które stanowiłyby rzeczową przeciwwagę dla dokonanej w sprawie oceny tego dowodu.

W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego straciły na wartości, jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony.

Podkreślić trzeba, że biegły K. R. dokonał obliczenia spadku wartości nieruchomości powódki z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 roku i poziomu cen z 25 lipca 2018 roku, w oparciu o procentowy współczynnik zmniejszenia wartości, obliczony na podstawie równania regresji wielorakiej, które określa zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi atrybutami rynkowymi nieruchomości. Atrybuty te ustalone zostały przez biegłego na podstawie badań przeprowadzonych w publikacjach dr. B. H. i M. K. (2) wymienionych w opinii i zawarte w tabeli nr 5, biegły na użytek sporządzenia opinii korzystał także z badań ankietowych dołączonych do dodatku do Biuletynu Stowarzyszenia (...) – „Hałas lotniczy a wartość nieruchomości” w opinii wskazał, że badania te miały na celu uzyskanie informacji w przedmiocie zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości. Jednocześnie biegły podał na podstawie jakiego algorytmu dokonuje się określenia wartościowego zmniejszenia wartości nieruchomości. Wskazał na zastosowanie równania regresji wielorakiej dla obliczenia poziomu ustalanego współczynnika i wyjaśnił, że równanie to ujmuje ilościowo związki między zmiennymi niezależnymi a zmienną zależną, czyli objaśnianą. Wyniki analizy ujął w punkcie 8.5 opinii, Wyjaśnił, że określenie wartości nieruchomości powódki zostało dokonane w operacie szacunkowym, który sporządził wraz z opinią wskazując, że operat ten stanowi część opinii. Biegły określił wartość nieruchomości powódki przed powstaniem szkody w punkcie 9.6 opinii. Pozwany nie przedstawił argumentów mogących przekonać o nieprawidłowości tego wyliczenia. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby w tym zakresie opinię uznać za wadliwą czy nierzetelną. Biegły podał następnie, odwołując się do przyjętej metody, w jaki sposób i w oparciu o jakie dane dokonał obliczenia współczynnika zmniejszenia wartości nieruchomości na poziomie 14,4 %. Prawdliwość wskazanego wyliczenia, wbrew twierdzeniom apelacji, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, nie budziła wątpliwości.

Na marginesie podkreślenia wymagało, że w licznych sprawach o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. – Ł. przy zastosowaniu różnych metod wyliczania wysokości szkody przez różnych biegłych uzyskuje się zbliżone wysokości poziomu szkody w poszczególnych strefach. W strefie wewnętrznej przekraczają one 10%. Często zdarza się, że wahają się na poziomie 13 % do nawet 17 %. Współczynnik ustalony przez biegłego w niniejszej sprawie na podstawie przyjętej przez biegłego metodologii mieści się we wskazanych granicach. Wywody przedstawione przez biegłego, a dotyczące użytej dla wyliczenia wielkości szkody metodologii szczegółowo opisane w opinii w postaci zastosowania równania regresji wielorakiej okazały się również przekonujące dla Sądu II instancji, zaś pozwany stanowiska tego argumentami podniesionymi w apelacji nie zdołał podważyć.

Nie budziła przy tym, jak już wskazano, wątpliwości Sądu Apelacyjnego prawidłowość sporządzenia przez biegłego operatu szacunkowego stanowiącego fragment wydanej opinii. Biegły operat szacunkowy uczynił częścią opinii. Określił metodą porównawczą wartość rynkową nieruchomości powódki przed zaistnieniem szkody na kwotę 583

873 zł i to według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 roku i cen na dzień sporządzania opinii. Użyta przez biegłego metodologia opisana została w punkcie 9.6. Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, co do prawidłowości jej zastosowania. Tym samym, zarzut niepoddania operatu analizie i ocenie organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych Sąd Apelacyjny uznał za chybiony.

W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powodów było elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania i brak podstaw do uznania, że zostało wykonane w sposób wadliwy. Nadto w ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego przysługuje wyłącznie sądowi. Nie można więc utożsamiać opinii biegłego sądowego z operatem szacunkowym nawet jeśli operat taki stanowi fragment wydanej w sprawie opinii. Operat szacunkowy sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowe może być sprawdzenie prawidłowości jego sporządzenia poprzez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Stanowisko o braku podstaw do poddania opinii K. R. weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych mieści się więc niewątpliwie w granicach należącej do Sądu I instancji oceny przedmiotowego środka dowodowego (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 roku, II CSK 450/16 wydane w analogicznej sprawie przeciwko pozwanemu). Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy, w tym opinię biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 roku, V ACa 10/13). W razie wątpliwości co do prawidłowości obranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi, jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, bądź też przeprowadzenie opinii uzupełniającej. Ma to miejsce w szczególności wówczas gdy dowody zaoferowane przez stronę kwestionującą opinię lub twierdzenia strony, czynią jej wnioski wątpliwymi. Nie miało to miejsca w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze treść kwestionowanego operatu i dzieląc argumenty Sądu Okręgowego zaprezentowane na okoliczność wartości dowodowej omawianej opinii biegłego, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania treści i wniosków operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego w sprawie biegłego.

Niezrozumiałym okazał się zarzut dotyczący przerwania na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa i tym samym naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł okoliczności pozwalających na przyjęcie, że biegły sporządzając opinie w niniejszej sprawie dokonał w którymś momencie wykładni prawa.

Co do czynienia ustaleń faktycznych, podkreślenia wymagało, że biegły obok tego, iż musi dysponować specjalistyczną wiedzą z danej dziedziny, przygotowując opinię winien obrać stosowną metodologię jej przygotowania, dla zastosowania której, co jest oczywiste, musi dokonać zebrania pewnych danych pozwalających na wyliczenie czynników stanowiących podstawę obliczeń czynionych przy użyciu określonych wzorów matematycznych. Ustalenia biegłego dotyczą w istocie zebrania danych na podstawie opinii i dokumentacji wskazanych w sporządzonej opinii, skorzystanie z których biegły uznał za niezbędne, a konieczność skorzystania z nich wynikała z wiadomości specjalnych biegłego, tak jak i potrzeba dokonania własnych obliczeń na podstawie ustaleń poczynionych w oparciu o te dane.

W konsekwencji nie było zatem podstaw do uznania za zasadny zarzutu naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. Wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności zostały wyjaśnione na podstawie niebudzącej wątpliwości opinii biegłego K. R.. Sąd I instancji zasadnie uznał, że nie było podstaw do powołania innego biegłego w sprawie, postanowienie o oddaleniu zgłoszonego w tym przedmiocie wniosku dowodowego, poddane ocenie Sądu Apelacyjnego na podstawie art. 380 k.p.c. zostało uznane za trafne. Ponownie zgłoszony w apelacji w oparciu o treść art. 382 k.p.c. wniosek o powołanie innego biegłego w sprawie, nie mógł zatem zostać uznany za zasadny. Ubocznie Sąd Apelacyjny zauważa, że przy jego rozpoznaniu należało mieć na względzie także to, że zgłaszając wymieniony wniosek, pozwany wskazał na odmienne okoliczności ewentualnej opinii niż wynika to z tezy dowodowej wskazanej przez Sąd Okręgowy, a wskazane we wniosku tezy, w istocie prowadzić by miały do czynienia przez biegłego ustaleń faktycznych, których prowadzenie apelujący będąc niekonsekwentnym, uznał w apelacji za niedopuszczalne opierając na tym jeden z zarzutów apelacyjnych. Sąd odwoławczy na podstawie art. 227

k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. oddalił więc wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego uznając, że wszystkie istotne w sprawie okoliczności zostały ustalone w oparciu o niebudzącą wątpliwości opinię sporządzoną przez biegłego powołanego w sprawie. Nie uwzględnił w konsekwencji związanych z tym wnioskiem żądań dotyczących zobowiązania wymienionych w apelacji podmiotów do określonych zachowań.

Za chybiony uznano także zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. oraz 363 § 2 k.c.

Należało mieć na uwadze, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że sposób oznaczenia wymagalności – w sensie terminu zapłaty roszczeń bezterminowych, a do takich należały roszczenia formułowane w niniejszej sprawie, wyznacza treść art. 455 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, co do zasady jest to twierdzenie prawidłowe, odpowiedzialny za szkodę pozostaje bowiem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody. Gdy odszkodowanie przybiera postać świadczenia pieniężnego, to bezsprzecznie, od chwili upływu terminu w wezwaniu wskazanego, wierzyciel ma prawo żądania zapłaty od dłużnika na podstawie art. 481 k.c. odsetek za opóźnienie, jednak pod warunkiem, że w wezwaniu skonkretyzował swe roszczenie co do wysokości.

Opisana reguła jednakże nie może być stosowana w sposób rutynowy i nieracjonalny, sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości. Zdaniem Sądu odwoławczego opisane wezwanie do zapłaty, może wywołać omówione skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim stopniem prawdopodobieństwa przyjąć, że w istocie doszło do powstania szkody w określonej w wezwaniu wysokości, a adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki odsetki od kwoty 40 000 zł od dnia 30 listopada 2018 roku, a od kwoty 44 100 zł od dnia 15 marca 2019 roku. Sąd odwoławczy nie miał wątpliwości, co do tego, że we wskazanych przez Sąd I instancji datach pozwany był już w opóźnieniu względem powódki. Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę z istniejącej w judykaturze rozbieżności w kwestii interpretacji art. 455 k.c. Skład orzekający w przedmiotowej sprawie podziela ten z poglądów, który wydaje się najczęściej stosowany w orzecznictwie, a który stanowił podstawę dla Sądu Okręgowego dla określania wymagalności zasądzonego roszczenia, a mianowicie, że o wezwaniu dokonanym w trybie art. 455 k.c. można mówić dopiero wtedy gdy sformułuje się je w sposób na tyle konstruktywny, aby umożliwić wezwanemu rzeczowe odniesienie się do zasadności żądania.

Takie wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nastąpiło dopiero – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – co do pierwszej należności w dacie doręczenia pozwanemu opinii biegłego, a co do kwoty, co do której nastąpiło rozszerzenie powództwa, w dacie tego rozszerzenia, co skutkować winno odpowiedzialnością odsetkową pozwanego z art. 481 k.c.. Twierdzenie apelującego, że odsetki winny zostać zasądzone dopiero od daty wydania wyroku w sprawie Sąd Apelacyjny uznał za błędne. Należało zauważyć, że biegły ustalając wysokość szkody, ustalał wartość obniżenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu cen z 2018 roku, a więc zgodnie z art. 363 § 2 k.c.. Odsetki zasądzone zostały od części kwoty dochodzonej pozwem od 30 listopada 2018 roku, a od części – rozszerzonego roszczenia - od 15 marca 2019 roku. Sądowi Apelacyjnemu natomiast z urzędu wiadomo, że od dnia uznania wymagalności wskazanych w wyroku kwot do daty wydania wyroku, a więc 12 kwietnia 2019 roku, nie nastąpiło zauważalne wahanie na rynku cen nieruchomości, które mogłoby uzasadniać podzielenie stanowiska pozwanego o podwójnym premiowaniu powódki za opóźnienie w płatności, przez ewentualny wzrost ceny nieruchomości w czasie poprzedzającym wydanie wyroku i jednocześnie uzyskanie uprawnienia do naliczenia odsetek za ten okres. Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany wyroku poprzez zasądzenie odsetek od dochodzonych pozwem kwot, jak żądał pozwany w swej apelacji, dopiero od dnia wydania wyroku w sprawie.

Apelacja pozwanego na podstawie wskazanego wcześniej przepisu art. 385 k.p.c. została więc oddalona w całości. W punkcie 2 wyroku, na podstawie 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1



pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804 ze zm.) Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania odwoławczego.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Maciej Rozpędowski Małgorzata Kaźmierczak

--	--	--