

Sygn. akt *I ACa 687/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Małgorzata Kaźmierczak**

Sędziowie: **Małgorzata Goldbeck-Malesińska**

Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. C.**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 marca 2019 r. sygn. akt I C 1023/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 jedynie o tyle, że ustala początkowy termin płatności ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 34.604,15 zł od dnia 20 lipca 2018 roku, a w pozostałym zakresie rozstrzyga o odsetki oddala;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Małgorzata Kaźmierczak Mikołaj Tomaszewski

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska powód wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na swoją rzecz kwoty 75.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, w tym: 40.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powoda oraz 35.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2019 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 34.604,15 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 marca 2014 roku do dnia zapłaty (punkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt 2) oraz kosztami postępowania obciążył powoda w 54% a pozwanego w 46% i z tego tytułu tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.569,94 zł.

Wydając powyższy wyrok Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Powód W. C. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), gmina T., stanowiącej działki o numerach (...), o powierzchni 132 m², dla której przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...). Powodowi przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 1/32 (działki o nr (...)) zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – rejon ul. (...) i drogi krajowej nr (...), uchwałą nr (...) z dnia 27 września 2001 roku. Teren przedmiotowej działki oznaczony został symbolem – 2M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie zwartej. Budynek mieszkalny jest dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym kryty dachówką betonową. Został on wybudowany w 2003 - 2004 roku. Budynek jest wyposażony

w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno – kanalizacyjną. Droga dojazdowa do nieruchomości została urządzona – utwardzona kostką brukową bez chodników. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nieruchomość powoda jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 roku utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 roku oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 roku lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 roku z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 roku liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 roku liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Decyzją z dnia 28 lutego 2011 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. na wniosek pozwanego ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” położonego w P. przy ul. (...).

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 roku uchwałę Nr XVIII/302/12 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.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do W. C. znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

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).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie zewnętrznej (§ 8 ust. 1):

- a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 1).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny

w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W sytuacji gdyby działalność lotniska nie powodowała na obszarach zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu lotniska przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku obowiązujących powszechnie, tzn. poza obszarem ograniczonego użytkowania, budynek powoda w stanie istniejącym spełniałby wymagania polskiej normy PN – B – (...) – (...) określającej minimalne właściwości dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych. Dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku (60 dB w dzień i 50 dB w nocy) zgodnie z wymogami wynikającymi z ww. normy, ściany z oknami powinny mieć izolacyjność minimum 23 dB a dla ścian pełnych 33 dB. Istniejąca w budynku izolacyjność akustyczna spełnia powyższe wymogi. Prognozowane przekroczenia norm hałasu dla terenu nieruchomości należącej do powoda, są zawarte w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z o.o. im. H. W.”. Zgodnie z założeniami Raportu o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z o.o. im. H. W.” średnia ilość równoważnych operacji lotniczych w nocy ma wynosić 12, a w ciągu dnia ilość operacji lotniczych będzie wzrastać do poziomu zakładanego w perspektywie do 2034 r. tj. 120. Punktami pomiarowymi położonymi w P. dla których Raport o oddziaływaniu na środowisko określa parametry poziomu hałasu wg stanu na 2034 r. są punkty przy ul. (...) i ul. (...). Dla tych punktów wg stanu na 2034 r. raport przewiduje następujące parametry akustyczne: a) ul. (...) - LaeqD – 70,0 dB, LaeqN – 58,0 dB, L. śr – 90,6 dB, b) ul. (...) - LaeqD – 57,5 dB, LaeqN – 54,5 dB, L. śr – 85,5 dB. Odnośnie przedmiotowej nieruchomości parametry te są następujące: LaeqD – 56,0 dB, LaeqN – 47,0 dB, L. śr. – 84, dB. Poziom średniego maksymalnego hałasu dla przedmiotowej nieruchomości dla pory nocnej wynosi L. – 74,0 dB. Analiza poziomów hałasu wewnątrz budynku w porze nocnej, które to wymagania są bardziej rygorystyczne gdyż czas odniesienia dotyczy najgorszej 1/2 godziny, prowadzi do następujących wniosków. W punkcie pomiarowym przy ul. (...), w okresie niewielkiego zakresu badań w 2009 r. w odniesieniu do hałasu ekspozycyjnego w tym punkcie odnotowano przypadek operacji o L.=95,3 dB co odpowiada w przybliżeniu L. N. 1.2 h = ok. 63 dB. Dla warunków najgorszej 1/2 godziny nocnej w P -7 LAeq = 63,6 dB a w P-P (...) L. = 63,0 dB. Mając na względzie położenie przedmiotowej nieruchomości w pobliżu tych punktów w oparciu o metodę interpolacji poziom najgorszej 1/2 godz. w nocy wynosi L. = 61,0 dB. Przy uwzględnieniu wymagań wg normy PN-87/B- (...) zapewnienie właściwego komfortu akustycznego oraz prawidłowej wymiany powietrza w budynku i zapewnienia lepszej skuteczności cyrkulacji powietrza dla przedmiotowej nieruchomości wymaga wykonania przez powoda określonych prac. tj. instalacji okien o wyższym wskaźniku izolacyjnym, montażu nawiewników ściennych akustycznych z mufą akustyczną i okapu z wkładką akustyczną oraz montażu na wylocie kominków wentylacyjnych urządzenia wspomagającego np. turbowentu hybrydowego. Łączna wartość kosztów związanych z wykonaniem koniecznych prac wynosi 12.004,15 zł.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii (szkoda majątkowa) w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 roku oraz cen aktualnych według parametru 5,43% wynosi 22.600 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku i cen aktualnych wynosi 438.117 zł.

Pismem z dnia 17 lutego 2014 roku powód zgłosił pozwanemu roszczenie o odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu użytkowania, spadku wartości nieruchomości oraz kosztów wygłuszenia budynku mieszkalnego, domagając się zapłaty kwoty 100.000 zł do dnia 21 lutego 2014 roku. Wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Pismem z dnia 24 lutego 2014 roku powód złożył wniosek o zawiązanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i J.

w P.. Sprawie nadano sygnaturę IX Co 1296/14. Na posiedzeniu w dniu 30 czerwca 2014 roku pozwany oświadczył, iż nie wyraża zgody na zawarcie ugody. Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił powodowi dochodzonej pozwem kwoty w jakiegokolwiek części.

Sąd Okręgowy wskazał, że dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych zasadnicze znaczenie miały opinie biegłego sądowego J. W..

Sąd pierwszej instancji uznał, że opinie sporządzone przez biegłego są przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły J. W. jest bardzo dobrze obeznany z tematem sprawy, do tej pory wydał bardzo dużą liczbę opinii w sprawach dotyczących odszkodowań w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w związku z działalnością lotniska wojskowego w K. jak i lotniska Ł.. Dysponuje w związku z tym bardzo bogatym doświadczeniem, które niewątpliwie wykorzystał przy opracowaniu opinii w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, że biegły ten do każdej sprawy podchodzi indywidualnie, a opinie które wydaje, uwzględniają specyfikę badanej przez niego nieruchomości. Do zastrzeżeń przedstawianych przez strony ustosunkowuje się bardzo szczegółowo, a w sytuacji jeśli uznaje niektóre z nich za uzasadnione, dokonuje stosownych korekt. Fakt ten pozwala na przyjęcie założenia, że opinie J. W. są rzeczowe, rzetelne i brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania ich za niepełne. Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że opracowana przez biegłego pierwotna opinia z zakresu określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz opinia dotycząca spadku jej wartości zostały zakwestionowane przez pozwanego. Natomiast opinia w zakresie nakładów akustycznych została zakwestionowana przez powoda.

I tak, co do opinii o spadku wartości nieruchomości, pozwany zakwestionował metodologię obliczeń przyjętą przez biegłego, wnosząc o wyjaśnienie, w jaki sposób biegły ustalił przyjęte przez siebie dane liczbowe wskazane we wzorze na wartość nieruchomości. Miał także zastrzeżenia dotyczące przyjętych przez biegłego parametrów, wykorzystania przy sporządzaniu opinii zagranicznych publikacji oraz doświadczeń biegłego z zakresu wyceny nieruchomości położonych w (...) K., niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych.

Z kolei co do opinii z zakresu akustyki budowlanej powód zakwestionował wartość nakładów przyjętą przez biegłego. Przede wszystkim nie zgodził się z zastosowanymi przez biegłego systemami izolacyjnymi, uznając je za niewłaściwe i niewystarczające. Podał także, iż biegły nie uwzględnił w wycenie kosztów koniecznych do poniesienia prac remontowo – budowlanych, takich jak koszt montażu, materiałów budowlanych czy transportu.

Odnosząc się zastrzeżeń strony pozwanej, biegły J. W.

w opinii uzupełniającej z dnia 7 września 2018 roku, stwierdził, że fakt negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego na cechy użytkowe nieruchomości i w związku z tym następujący spadek wartości jest powszechnie znany i nie budzi wątpliwości. Wskazał, że podstawą spadku wartości były dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnym. Doświadczenie związane z lotniskiem w K. miały tylko charakter posiłkowy, a doświadczenia z lotnisk zagranicznych podano wyłącznie informacyjnie. Opisał metodologię badań oraz wyjaśnił przyjęcie określonych parametrów. W całości podtrzymał dotychczasową opinię.

Odnosząc się natomiast do zastrzeżeń strony powodowej, biegły J. W. w opinii uzupełniającej z dnia 7 września 2018 roku, stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie zewnętrznej, gdzie parametry hałasu równoważnego dziennego i nocnego nie są przekroczone. Szczegółowo uargumentował zasadność zastosowania przyjętych przez niego rozwiązań mających na celu poprawę właściwości izolacyjnych budynku powoda. Biegły podtrzymał zatem swoje ustalenia także wskazane w opinii z zakresu akustyki budowlanej.

Po zapoznaniu się z treścią opinii uzupełniającej, strony nadal kwestionowały opinie biegłego J. W.. Nadto pozwany uznał opinię z zakresu akustyki za bezprzedmiotową, a to z uwagi na fakt położenia nieruchomości powoda w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Według pozwanego skoro przepisy uchwały dotyczącej wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania nie przewidują zapewnienia obiektom mieszkalnym dodatkowej ochrony akustycznej, to opinia biegłego J. W. nie jest przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w tym zakresie.

Na rozprawie w dniu 7 marca 2019 roku biegły udzielił szczegółowych wyjaśnień w kwestiach dotyczących spadku wartości nieruchomości.

Mając na względzie treść ustnej opinii uzupełniającej dotyczącej ustalenia spadku wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał, że zastrzeżenia strony pozwanej są bezzasadne. Sąd Okręgowy stwierdził, że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem dość skomplikowanym. Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 roku, kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 roku wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Chociaż pozwany wywodził, że liczba połączeń lotniczych spadła z uwagi na nieopłacalność części połączeń i likwidację niektórych kierunków, to nie zmienia to aktualności założenia dotyczącego ilości operacji lotniczych w docelowym 2034 roku. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 roku, nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Ów świadomy nabywca doskonale orientuje się w przedmiocie niekorzystnego wpływu hałasu np. na zdrowie. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia, czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda, skoro systematycznie do 2034 roku ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę w odniesieniu do roku 2014).

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli się już przeciwstawić. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K., obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku – art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz.U. 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.). Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie znalazł podstaw, aby zakwestionować te opinie tylko z tej przyczyny, że autor bazował na doświadczeniach z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. Jest faktem znanym Sądowi Okręgowemu z urzędu, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości faktycznie również było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków, w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości dla celów porównawczych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, niezasadnie strona pozwana podnosiła, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powoda z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a ponadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomość powoda. W ocenie Sądu pierwszej instancji wykorzystanie wyników badań dotyczących lotniska wojskowego P.-K. było ze wszech miar uzasadnione, przy czym nie można stwierdzić, aby sprowadzało się ono do „przekopiowania” ich na grunt niniejszej sprawy. Biegły sądowy w przekonywujący sposób wyjaśnił także, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska cywilnego P. – Ł. najistotniejszymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu

odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Stanowisko pozwanego, że powód nie wykazał, że doznaje ograniczeń w zakresie wykonywania prawa własności nie mogło zasługiwać na aprobatę, skoro ograniczenia te wynikają wyraźnie z aktu prawnego.

Jest faktem znanym Sądowi pierwszej instancji z urzędu, iż metodyka wyceny szkody powstałej w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K., w części opierająca się na badaniach zagranicznych, znalazła pełną aprobatę w dotychczasowym orzecznictwie. Pozwany konstruując zarzuty wobec tej opinii nie przedstawił żadnych przekonujących argumentów niezezwalających na korzystanie z wypracowanych w tym zakresie standardów i wyników badań w sprawach toczących się przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wymaga podkreślenia w tym miejscu, że Sąd Apelacyjny w Poznaniu wielokrotnie podkreślał, że model dokonywania wyceny szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości, odwołujący się w znacznej mierze do doświadczeń z innych lotnisk spoza Polski, z uwagi na brak dostatecznych danych co do rynku lokalnego, musi być uznany za wystarczający chociażby z uwagi na krótki, gdyż 2-letni termin do zgłaszania roszczeń (por. przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 roku, I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 roku, I ACa 601/13, Legalis nr 737405). W szczególności pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które negowałyby wnioski, nie wskazał też metody, która pozwoliłaby w sposób bardziej miarodajny ustalić utratę wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Metoda przyjęta przez autora opinii odpowiadała postanowieniom art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, wynikającą z niezgody na treść tej opinii, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia. Nie mogło odnieść także skutku kwestionowanie przez pozwanego prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości powoda. Jak wynika z treści opinii, biegły dokonał analizy wpływu hałasu związanego z lokalizacją lotniska Ł. na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi na podstawie danych transakcyjnych pozyskanych z systemu (...). Transakcje te dotyczyły sprzedaży nieruchomości zbudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinными z terenu miasta P. od początku 2010 roku do 2013 roku. Do analizy dołączono także dane dotyczące transakcji zawartych na terenie P. i B. w związku z ich lokalizacją na terenie strefy oddziaływania lotniska Ł.. Łącznie zostało przeanalizowanych 337 transakcji w kontekście różnych atrybutów. Ostatecznie do badania przyjęto 282 transakcje po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o wątpliwej cenie transakcyjnej bądź małej powierzchni użytkowej.

Dalsze zarzuty strony pozwanej zmierzające do powołania kolejnego biegłego sądowego i opracowania nowej, drugiej opinii z tym przedmiocie cechowały się dowolnością, Sąd Okręgowy uznał je zatem za sformułowane tylko na użytek sprawy celem forsowania korzystnej dla pozwanego niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych opinii, a także jej sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego.

Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku i postanowień Noty Interpretacyjnej Sąd pierwszej instancji uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że opinie te zostały opracowane przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiadają one postawionym tezom dowodowym, a ich autor jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższych opinii, ich spójności i fachowości. Sąd Okręgowy nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez biegłego sądowego nie mógł w ocenie Sądu pierwszej instancji zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego biegłego sądowego i dopuszczenie dowodu z jego opinii jako oczywiście zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy zaznaczył nadto, że wszystkie te ustalenia i wyjaśnienia biegłego były jasne i w całości rozwiewały wątpliwości podniesione przez stronę pozwaną. Same opinie posiadają wysoki poziom merytoryczny, jak również były zgodne z obowiązującym prawem. Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy pozwanego o skierowanie opinii biegłego J. W. do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji biegły J. W. prawidłowo obliczył również wartość nakładów akustycznych, jakie winien ponieść powód w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na należącej doń nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego biegły zaproponował właściwe i wystarczające rozwiązanie służące temu celowi. Biegły wyjaśnił zresztą w swej opinii uzupełniającej powody przyjętych rozwiązań, co do których powód następnie się nie odniósł, lakonicznie stwierdzając, iż podtrzymuje uwagi dotychczasowe, czego w żaden sposób nie uargumentował. Dlatego też Sąd uznał za wiarygodne wyliczenia przedstawione przez biegłego także w tym zakresie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd Okręgowy uznał, że wyłączną podstawą prawną roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia emisji przekraczających przeciętną miarę.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd pierwszej instancji zauważył, że termin o którym mowa w ww. przepisie, jest to termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 216/2008).

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, Sąd pierwszej instancji uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Sąd Okręgowy zważył, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Sąd pierwszej instancji uznał, że wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano, samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodowi prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Sąd Okręgowy wskazał nadto, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Sąd Okręgowy wskazał, że przy uwzględnieniu treści pozwu, w którym to wskazano, iż nieruchomość powoda znajduje się na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej, iż miał wątpliwości w której strefie jest nieruchomość. Ostatecznie wszelkie wątpliwości w tym przedmiocie zostały rozwiązane po sporządzeniu przez biegłego J. W. opinii, z której jednoznacznie wynika, że na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość należąca do powoda, znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to ze szkodą.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy wskazał, że należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powoda po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Z opinii sporządzonej przez biegłego J. W. wynika, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, parametr spadku wartości wyniósł 5,43 %, a wartość nieruchomości powodów obniżyła się o 22.600 zł.

Według oceny Sądu Okręgowego, biegły dokonał szczegółowej analizy tendencji na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. W tym miejscu Sąd pierwszej instancji wskazał, że utrata wartości nieruchomości powoda związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. W tym zakresie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Szczegółowa analiza opinii biegłego w tym zakresie została już dokonana we wcześniejszej części uzasadnienia.

Opierając się na opinii biegłego sądowego J. W. Sąd Okręgowy stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu pierwszej instancji sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał, iż wartość nieruchomości której jest właścicielem w postaci domu jednorodzinnego typu bliźniak, zlokalizowanego na działkach nr (...) o ogólnej powierzchni 132 m², dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) wraz z udziałem we współwłasności wynoszącym 1/32 części w działkach nr (...), które stanowią drogi wewnętrzne i tereny zieleni, zapisane w księdze wieczystej o numerze (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 22.600 zł.

Odnosząc się do roszczenia powoda z tytułu konieczności poniesienia na przedmiotową nieruchomość nakładów akustycznych, to Sąd pierwszej instancji uznał to roszczenie za zasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, że nieruchomość powoda położona jest w strefie zewnętrznej. Nie budziło wątpliwości na gruncie tej sprawy, że na nieruchomości powoda nie znajdują się budynki, o jakich mowa w § 9 pkt 1 uchwały, skoro nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zatem powołaną uchwałą nie został nałożony na powoda obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Zgodzić się zatem należy ze stanowiskiem pozwanego, że roszczenie powoda o zwrot nakładów na rewitalizację akustyczną budynku wywodzone z art. 136 ust. 3 p.o.ś.

w związku z § 9 pkt 1 uchwały jest bezpodstawne.

Sąd Okręgowy wskazał, że pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 7 marca 2019 roku oraz w załączniku do protokołu rozprawy podniósł, że podstawą prawną roszczenia powoda z tego tytułu jest art. 435 § 1 k.c. Natomiast podstawą faktyczną jest przekraczający normy hałas będący bezpośrednim skutkiem działalności gospodarczej pozwanego. Ponadnormatywny hałas występuje niezależnie od tego, czy utworzono (...), czy też gdyby go nie utworzono. Utworzenie (...) jedynie potwierdza istniejący stan faktyczny, że normy hałasu są przekraczane. Przy czym emisja hałasu w związku z (...) cały czas wzrasta i będzie wzrastać. Sąd nie jest związany podstawą prawną wskazaną przez stronę powodową. Jest natomiast związany podstawą faktyczną żądania. Obowiązkiem sądu jest kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia. Sąd Okręgowy zaznaczył, że pełnomocnik powoda już w pozwie wskazywał, że głównym źródłem uciążliwości akustycznej dla środowiska powoda są operacje lotnicze powodujące duży hałas w otoczeniu, który jest podstawowym z niekorzystnych czynników wpływających na zmiany wartości nieruchomości i który powoduje narażenie powoda na zwiększoną ilość okresów przebywania w ponadnormatywnym hałasie.

Na podstawie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej, Sąd pierwszej instancji ustalił, że

w odniesieniu do standardowych wymagań normowych (norma PN-B- (...) (...)) budynek spełnia wymogi pod względem wymogów ochrony akustycznej. Natomiast takie wymogi nie są spełnione w odniesieniu do normy PN - B- (...) -2, jeśli chodzi o hałas wewnątrz budynku w porze nocnej. Są to bardziej rygorystyczne wymagania gdyż czas odniesienia dotyczy najgorszej 1/2 godziny. Biegły w celu ustalenia odpowiedniego poziomu hałasu równoważnego na zewnątrz budynku w najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej przeanalizował dane z raportów dla punktów pomiarowych przede wszystkim P-7 i P.p (...), położonych najbliżej opiniowanej nieruchomości. Z obliczeń poczynionych przez biegłego wynika, że dla przedmiotowej nieruchomości równoważny poziom dźwięku LAeq 1/2 w czasie najmniej korzystnej 1/2 godziny nocnej wynosi 61,0 dB. W związku z powyższym, aby zapewnić odpowiednią ochronę akustyczną budynku trzeba poczynić dodatkowe nakłady. Z opinii biegłego wynika, że ogólna wartość nakładów wynosi 12.004,15 zł. i obejmuje ona wymianę okien w kuchni i w salonie oraz montaż nawiewników i urządzeń wspomagających wentylację w postaci T(...).

Sąd pierwszej instancji uznał, że przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, pomimo, że w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 136 ust. 3 p.o.ś., dały podstawy do uznania roszczenia powoda o odszkodowanie w zakresie nakładów rewitalizacyjnych na budynek mieszkalny za zasadne na podstawie art. 435 § 1 k.c. Na nieruchomości powoda bowiem dochodzi do przekroczenia powszechnie obowiązujących norm hałasu. W tym kontekście nie ma znaczenia czy nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej czy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, a nawet czy w ogóle znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania. Istotne jest tylko, że powód wykazał, że do przekroczenia powszechnie obowiązujących norm hałasu dochodzi i ma to związek z działalnością lotniska P. – Ł..

Szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała jeszcze przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, tj. w dniu 28 lutego 2012 roku, która usankcjonowała istniejący stan rzeczy tj. przekraczanie standardów środowiskowych ze względu na ponadnormatywny hałas. Co istotne, jak zostało ustalone w sprawie, dopóki lotnisko P. – Ł. nie zintensyfikowało swojej działalności, budynek powodów spełniał normy budowlane w zakresie właściwej izolacyjności akustycznej. Dopiero rozwój lotniska i zwiększające się w związku z tym natężenie hałasu doprowadziło do sytuacji, gdy dotychczasowe rozwiązania techniczne budynku okazały się niewystarczające.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał zaistnienie przesłanek określonych w art. 435 k.c. i na tej podstawie przysługuje mu wobec pozwanego, którego działanie szkodę te wywołało, roszczenie o naprawienie szkody (art. 361 § 1 k.c.)

Powód w pozwie wskazał, że domaga się naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Wartość szkody powoda odpowiada przy tym wartości nakładów i prac koniecznych do ich przeprowadzenia, niezbędnych dla zapewnienia w budynku właściwego klimatu akustycznego, a ustalona w niniejszej sprawie na kwotę 12.004,15 zł.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że uznał zasadność poczynienia przez powoda nakładów, które mają na celu zapewnienie w budynku odpowiedniej wentylacji. Sąd pierwszej instancji podzielił w tym zakresie argumentację przedstawioną przez biegłego w opinii. Skoro bowiem na skutek wygłuszenia budynku, nastąpi wzrost szczelności przegród budowlanych, to konieczne będzie zapewnienie odpowiedniej jakości powietrza, co można uzyskać poprzez zamontowanie nawiewników i urządzeń typu „T. (...)”.

Łącznie tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska Ł. i z tytułu naprawienia szkody w postaci pozbawienia powoda właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości, Sąd Okręgowy w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 34.604,15 zł (22.600zł + 12.004,15 zł).

O odsetkach ustawowych od ww. kwoty orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd pierwszej instancji decydujące znaczenie przypisał funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. Wskazał, że niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstąpienie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z art. 455 k.c., jeśli termin świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Sformułowanie „niezwłocznie” oznacza termin pozwalający obowiązanemu na zgromadzenie niezbędnych środków na zaspokojenie uzasadnionych roszczeń wierzyciela.

W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzonych na podstawie

art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powstanie szkody w majątku powoda wiązać należy z datą 28 lutego 2012 roku, kiedy to weszła w życie uchwała Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, a zatem uznać należy, że w dacie zgłoszenia roszczenia pozwany miał świadomość, że powód jest zainteresowany dochodzeniem swych roszczeń. W ocenie Sądu pierwszej instancji zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powoda poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania lub daty uprawomocnienia się orzeczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Dlatego też Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki za opóźnienie od dnia 7 marca 2014 roku uznając, że pozwany w ciągu 14 dni od daty otrzymania wezwania o zapłatę był w stanie zgromadzić odpowiednie środki aby zadośćuczynić żądaniu powoda.

W pozostałym zakresie powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu (pkt 2 sentencji wyroku).

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 § 1 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając.

Apelację od powyższego wywiódł pozwany, zaskarżając go w części

w jakiej zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 34.604,15 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz w jakiej obciążono pozwanego kosztami procesu.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., - Prawo Ochrony Środowiska [zwanej dalej: POŚ] w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P. (dalej: uchwała) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że spadek wartości nieruchomości powoda związany jest z samym objęciem jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania (dalej: „OOU”), pomimo tego, że nieruchomość ta znalazła się w wydzielonej w tym obszarze podstrefie, dla której w Uchwale nie przewidziano ograniczeń co do sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych położonych w tej strefie, co prowadzi do uznania, że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 435 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pozwany prowadzi przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji,
4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 286 k.p.c. poprzez:
 - oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego,
 - oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do wskazanej organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości jak również o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony

pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego oraz o obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie częściowo w zakresie, w jakim kwestionowała ustalenie początkowego terminu płatności ustawowych odsetek za opóźnienie.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę, poza odnoszącą się do początkowego terminu płatności ustawowych odsetek za opóźnienie oraz do przyjętej przez Sąd Okręgowy podstawy prawnej roszczenia o zwrot nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powoda, Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P..

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny wskazuje, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego 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 powoda jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powoda. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powoda jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012 roku, IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 roku II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe

wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

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

W świetle powyższych rozważań za nietrafny należy również uznać argument pozwanego, że uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych w strefie zewnętrznej. Ustalony w sprawie spadek ceny nieruchomości powoda nie był wynikiem przyjęcia istnienia normatywnych ograniczeń w możliwości wykorzystania nieruchomości na określone cele, lecz generalnym skutkiem wejścia w życie uchwały z 30 stycznia 2012 roku, co doprowadziło do zwężenia granic prawa własności m.in. poprzez wyłączenie możliwości dochodzenia zaniechania niedozwolonych immisji. Wobec powyższego nie można uznać, aby Sąd Okręgowy w jakikolwiek sposób miał dopuścić się naruszenia § 8 uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, co czyni zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. i § 8 powołanej uchwały bezzasadnym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego należy natomiast zgodzić się z pozwanym, iż w okolicznościach niniejszej sprawy podstawy prawnej jego odpowiedzialności co do odszkodowania w zakresie nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nie może stanowić art. 435 § 1 k.c. W tym miejscu wymaga wyjaśnienia, że pod pojęciem „przedsiębiorstwa wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody” należy rozumieć takie przedsiębiorstwo, którego podstawową siłą napędową są właśnie siły przyrody, w związku z czym nie obejmuje to przypadków, w których siły przyrody są wykorzystywane jedynie dla ułatwienia funkcjonowania przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 435 § 1 k.c. charakteryzuje się tym, że przetwarza energię elementarną w inną energię za pomocą odpowiednich urządzeń, a w konsekwencji bez wykorzystania sił przyrody nie mogłoby ono funkcjonować. W orzecznictwie przyjmuje się, że według art. 435 § 1 k.c. chodzi o to, aby ukryta jako źródło energii siła przyrody stanowiła siłę napędową przedsiębiorstwa lub zakładu jako całości, a więc aby jego istnienie i praca w danych warunkach czasu i miejsca uzależniona była od wykorzystywania sił przyrody, bez użycia, których nie osiągnąłby celu, do jakiego został utworzony (zob. wyrok SN z dnia 21 sierpnia 1987 roku, II CR 222/87, OSNCP 1989, nr 1, poz. 17). W świetle powyższych rozważań trudno uznać, aby funkcjonowanie przedsiębiorstwa pozwanego w ogóle było uzależnione od sił przyrody. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że w porcie lotniczym nie następuje przetworzenie energii pochodzącej z sił przyrody w inną, a jego podstawowa funkcja, czyli przyjmowanie i odprowadzanie statków powietrznych, możliwa jest również bez użycia sił przyrody lub z ich minimalnym wykorzystaniem. Sam port lotniczy nie jest więc wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody, gdyż jego ruch nie jest konsekwencją wykorzystania tych sił, zaś ich wykorzystanie nie przekracza normalnej miary wynikającej z aktualnego poziomu techniki, w związku z czym nie wywołuje to nadzwyczajnego niebezpieczeństwa, co właśnie determinowało ukształtowanie odpowiedzialności w oparciu o art. 435 § 1 k.c. na zasadzie ryzyka, a nie na zasadzie winy. Poza tym korzystanie z sił przyrody służy w tym przypadku jedynie ułatwieniu funkcjonowania portu lotniczego, a nie decyduje o możliwości jego działania w ogóle.

Wobec powyższego odpowiedzialność pozwanego związana z koniecznością poniesienia przez powoda nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nie mogła opierać się na art. 435 § 1 k.c.

W rozpoznawanej sprawie nie mógł również znaleźć zastosowania art. 136 ust. 3 p.o.ś., który wprost stanowi, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wymaga bowiem wskazania, że uchwała Sejmiku

Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku nakłada obowiązek zapewnienia właściwego komfortu akustycznego jedynie w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej w strefie wewnętrznej.

Powyższe nie wyklucza jednak możliwości przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z koniecznością poniesienia przez powoda nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Należy bowiem zauważyć, że przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie ogranicza roszczenia odszkodowawczego do szkody będącej efektem zmniejszenia wartości nieruchomości. Wręcz przeciwnie, redakcja przepisu wskazuje, że jest to tylko jedna z możliwych szkód, za którą odpowiada pozwany. W ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle opinii biegłego J. W. nie budzi wątpliwości, że oddziaływanie hałasów lotniczych ustalonych dla nieruchomości powoda wymaga dostosowania warunków akustycznych budynku do obowiązujących norm budowlanych. Gdyby nie ponadnormatywny hałas, któremu powód wskutek wprowadzenia (...) nie może przeciwdziałać, budynek zapewniałby mu należytą, zgodną z obowiązującymi normami budowlanymi ochronę akustyczną. Obecnie natomiast dochowanie tych standardów wymaga poczynienia nakładów, a zatem szkoda związana z tymi nakładami niezaprzecalnie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem (...) i mieści się w zakresie roszczenia odszkodowawczego uregulowanego w art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W świetle powyższego powód mógł domagać się w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś. również odszkodowania związanego ze szkodą z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego i to pomimo, że jego nieruchomość znajduje się w strefie zewnętrznej (...), dla której uchwała Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku nie nakłada wymagań ochrony akustycznej dla tego typu budynków. Zatem uwzględnienie roszczenia w tym zakresie było uzależnione tylko i wyłącznie od ustalenia, że w wyniku wprowadzenia (...) i związanego z tym zwiększenia emisji hałasu z lotniska budynek powoda nie spełnia powszechnie obowiązujących norm, a w konsekwencji wymaga poczynienia odpowiednich nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że dochowanie przez budynek powoda standardów stawianych przez obowiązującą normę akustyczną wymaga poczynienia nakładów. Jednocześnie w świetle opinii biegłego J. W. nie powinno budzić wątpliwości, że przed wprowadzeniem (...) budynek powoda spełniał te wymogi. W konsekwencji należało przyjąć, że powód wykazał, iż wydatki konieczne dla dostosowania budynku do obowiązujących norm, pozostają w związku przyczynowym z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania.

Przechodząc do zarzutów pozwanego odnoszących się do opinii biegłego J. W. wydanych w sprawie wskazać należy, że żaden z nich nie okazał się zasadny. Wartość dowodowa opinii została przez Sąd pierwszej instancji omówiona i oceniona. Sąd Apelacyjny ocenę tę w całości podziela. Podnoszone w apelacji zarzuty pozwanego zostały już wyjaśnione przez biegłego w opinii uzupełniającej z dnia 7 września 2018 roku oraz na rozprawie w dniu 7 marca 2019 roku.

Biegły w sposób logiczny wyjaśnił także dlaczego przy szacowaniu szkody powodów nie badał trendów cenowych sprzed ustanowienia (...). Wskazał, że analizę statystyczną przeprowadzał w połowie 2013 roku na bazie ówczesnych wszystkich dostępnych danych w systemie Ośrodek (...) w P.. Biegły wyjaśnił również, dlaczego ograniczył swoją analizę do kilkudziesięciu danych wskazując, że miał wzgląd na osiągnięcie lepszych wyników. Skarżący wytykając, że biegły oparł się na źle wyselekcjonowanych transakcjach porównywalnych pominął fakt, iż biegły korzystał ze stałych danych liczbowych wygenerowanych przez licencjonowany program komputerowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metodologia szacowania szkody (według modelu regresji wielorakiej) jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości.

O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, by każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości

podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W świetle powyższego nieuzasadnione okazały się zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c. odniesieniu do opinii biegłego J. W..

Zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może zażądać ustnego lub pisemnego uzupełnienia opinii lub jej wyjaśnienia, a także dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależyście uzasadniona lub nieweryfikowalna.

W judykaturze utrwalili się natomiast poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 roku w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 roku, I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 roku, II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 roku, II CSK 296/13, nie publ.).

Mając na uwadze powyższe wskazania, należy stwierdzić, że nie było również potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ sporządzona przez niego opinia podstawowa wraz z jej uzupełnieniem w sposób kompleksowy odpowiadała na pytanie Sądu.

W tym miejscu należy również wyjaśnić, że z tych samych względów Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku zgłoszonego przez pozwanego w apelacji w trybie art. 380 k.p.c.

Trafne było również stanowisko Sądu Okręgowego o braku podstaw do zwrócenia się do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego sądowego J. W.. Powołany jako podstawa tego wniosku art. 157 ust. 3 w zw. z art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm. zwanej dalej „u.g.n.”) dopuszcza wyłącznie ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Nie przewiduje oceny prawidłowości opinii biegłego, nawet jeżeli w tej opinii znajdują się elementy takiego operatu. Z art. 156 u.g.n. wynika, że operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. W art. 4 pkt 6a u.g.n. wskazano, że przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W przedmiotowej sprawie określenie wartości nieruchomości powoda było jedynie elementem wyjściowym i przesłanką do dalszego opiniowania. Nie można więc utożsamiać opinii biegłego J. W. z operatem szacunkowym. 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, ponieważ ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego przysługuje Sądowi. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy w tym opinie biegłego i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasad wskazanych w treści art. 233 § 1 k.p.c.

Powyższe stanowisko zostało potwierdzone przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) w piśmie z 29 stycznia 2016 roku nadesłanym do sprawy XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu (sygn. akt I ACa 167/17 Sądu Apelacyjnego w Poznaniu), o czym Sądowi wiadomo z urzędu. Sąd Okręgowy w Poznaniu zwrócił się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie w trybie art. 157 u.g.n. oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego K. R. w dniu 13 marca 2015 roku (vide: k. 377 akt XVIII C 588/15). (...) Federacja Stowarzyszeń (...) w odpowiedzi poinformowała o braku podstaw prawnych i kompetencji do podjęcia przez stowarzyszenie oceny opinii biegłego sądowego K. R., gdyż tryb wskazany we wniosku Sądu wynikający z art. 157 u.g.n. dotyczy operatu szacunkowego, natomiast przedmiotem wniosku o ocenę jest faktycznie opinia biegłego sądowego wydana na zlecenie Sądu (k. 402 akt XVIII C 588/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu).

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz 363 § 2 k.c. w odniesieniu do daty początkowej zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwot objętych żądaniem powoda w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną. Wprawdzie nie można podzielić stanowiska skarżącego, by datę tę określała data wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji, skoro już wcześniej żądanie stało się wymagalne na skutek wniesienia pozwu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziły jednakże żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że pozwany popadł w opóźnienie od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty. Wezwanie do zapłaty z dnia 17 lutego 2014 roku nie określało bowiem żadnych kryteriów, na podstawie których powód domagał się zapłaty od pozwanego kwoty 100.000 zł. Również i zawezwanie do próby ugodowej z dnia 24 lutego 2014 roku nie zawierało wyjaśnienia co do wysokości żądanego w roszczenia w łącznej kwocie 200.000 zł. Stąd bieg odsetek ustawowych za opóźnienie powinien biec od dnia 20 lipca 2018 roku, tj. od dnia następującego po upływie 7 dniowego terminu od dnia doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego J. W. (doręczenie nastąpiło 12 lipca 2018 roku).

Dopiero bowiem biegły szczegółowo określił wysokość poszczególnych roszczeń i stąd jego wyliczenia były jedynymi miarodajnymi danymi, pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody. W chwili zatem doręczenia pozwanemu opinii biegłego znał on dokładnie wysokość roszczeń powoda.

W rezultacie Sąd odwoławczy, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w pkt I wyroku. W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Ponieważ pozwany przegrał postępowanie apelacyjne niemal w całości, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z treścią przepisów art. 100 zd. drugie k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 poz. 265 j.t.).

Małgorzata Goldbeck – Malesińska Małgorzata Kaźmierczak Mikołaj Tomaszewski