

Sygn. akt XV Ca 938/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maciej Agaciński

Sędziowie: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

SSO Arleta Lewandowska

Protokolant: p.o. stażysty Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 stycznia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. O.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 23 marca 2016 r.

sygn. akt I C 2036/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie 2. zasądzoną kwotę obniża do kwoty 33.836 zł (trzydzieści trzy tysiące osiemset trzydzieści sześć złotych),

b) w punkcie 4. kosztami postępowania obciąża powoda w 39%, a pozwanego w 61%, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu z zaznaczeniem, iż koszty zastępstwa procesowego stron należne są w stawce minimalnej;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 408,66 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Brygida Łagodzińska Maciej Agaciński Arleta Lewandowska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2014 roku powód J. O. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 55.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew, pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na swą rzecz kosztów procesu.

W piśmie z 29 grudnia 2015 roku powód wskazał, iż zmienia żądanie pozwu w ten sposób, iż wnosi o zasądzenie od pozwanego na swą rzecz odszkodowania w wysokości 40.000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. oraz odszkodowania w wysokości 11.744 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody związanej z kosztami niezbędnymi do przystosowania akustycznego istniejącego budynku w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł tj. podwójnej stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu.

Pełnomocnik strony pozwanego nie sprzeciwił się częściowemu ograniczeniu roszczenia powoda w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości powoda.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o zasądzenie kwoty ponad 51.744 zł, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 45.580 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz kosztami postępowania obciążył powoda w 17%, a pozwanego w 83%, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

#### ***Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:***

Pozwany jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie m.in. transportu lotniczego. Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (obszar 0,0542 ha). Decyzją (...) Dyrektora (...) w P. znak: (...) z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pt.: „(...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. (...) położonego w P. przy ul. (...)” nałożono obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Decyzją (...) Dyrektora (...) z dnia 7 grudnia 2011 r. decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. została częściowo zmieniona. Dla wyżej wskazanego przedsięwzięcia sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko. Laboratorium (...) w P. zmierzyło hałas lotniczy w środowisku. W wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją (...) uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Rzeczona uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. W treści powyższej uchwały wyodrębniono dwie strefy w obszarze ograniczonego użytkowania – strefę zewnętrzną oraz strefę wewnętrzną. W strefie zewnętrznej brak jest ograniczeń dotyczących zabudowy mieszkaniowej, ograniczenia dotyczą jedynie placówek typu instytucjonalnego np. szpitali, przedszkoli. (...) od 2012 roku podejmuje działania celem zmniejszenia oddziaływania akustycznego na środowisko. Działania te obejmują zarówno operacje startów, lądowań, jak i działań organizacyjnych na lotnisku. Nieruchomość powoda znalazła się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Budynek powoda nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej ścian zewnętrznych dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku określonych w Polskiej Normie (...) (...) (...) („Ochrona przed hałasem w budynkach - Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”). W budynku zarejestrowano przekroczenie dopuszczalnych normą (...) (...) („(...)”) wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej. W celu zapewnienia spełnienia wymagań określonych w normie (...) oraz wymogów normy (...) należy dokonać rewitalizacji akustycznej budynku. Wymagania akustyczne dla ścian zewnętrznych z oknami spełniają wymagania normy, natomiast niespełnione są wymagania dotyczące ścian pełnych i izolacyjność akustyczna właściwa (...) lub (...) powinna być większa o 10 dB. Celowym jest także podniesienie o co najmniej 7 dB dźwiękochłonności cieńszych elementów ścian znajdujących się pod oknami poprzez ich wypełnienie. Dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej ścian z oknami oraz odpowiedniego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku

powoda, ze względu na przekroczenia dopuszczalnych norm w porze nocnej, celowym jest zwiększenie izolacyjności akustycznej ścian z oknami poprzez zastosowanie rolet zewnętrznych o izolacyjności wynoszącej ok. 10 dB oraz podniesienie o co najmniej 7 dB dźwiękoizolacyjności cieńszych elementów ścian znajdujących się pod oknami poprzez ich wypełnienie, przy czym przy doborze elementów o zadeklarowanej izolacyjności akustycznej równej  $R_w$  należy przyjąć wskaźniki adaptacyjne C. Dla uzyskania wymaganej (...) izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych z oknami należy wykonać roboty budowlane w zakresie zabudowy wnęk pod oknami oraz zamontować żaluzje zewnętrzne na oknach i drzwiach balkonowych. Celem wykonania tych prac należy wykonać roboty budowlane w zakresie: demontażu grzejników z wnęk pod oknami, wypełnienia wnęk materiałem dźwiękoizolacyjnym, zamurować wnęki ścianką o grubości 12 cm z płytek betonu komórkowego na zaprawie cementowo - wapiennej na parterze i piętrze, położenia tynków, zagruntowanie i pomalowanie ścian, ponownego zamontowanie grzejników. Wartość robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu rewitalizacji akustycznej budynku powoda, przy przyjęciu czynników kalkulacyjnych wg poziomu cen z I kwartału 2015r. wynosi 10.874,33 zł netto, tj. 11.744,28 zł brutto. Utrata wartości przedmiotowej nieruchomości wynikająca z objęcia ją strefą zewnętrzną (...) utworzonego dla (...) wynosi 33.836 zł. Pismem z 31 stycznia 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 160.000 zł w tym: 110.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości, 50.000 zł tytułem odszkodowania w związku z kosztami niezbędnymi do przystosowania akustycznego istniejącego budynku posadowionego na nieruchomości. Sąd Rejonowy dokonał ustaleń stanu faktycznego w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty prywatne i urzędowe. Za wiarygodne uznał zeznania świadka T. J.. Sąd zważył, że ostatecznie jednak nie miało znaczenia to, czy pozwany wprowadza procedury zmierzające do ograniczenia hałasu lotniska, lecz to, czy mimo stosowania tych procedur nieruchomość powoda nadal wymaga poczynienia nakładów ograniczających negatywny wpływ hałasu oraz czy nieruchomość ta na skutek wprowadzenia strefy (...) straciła na wartości. Sąd Rejonowy następnie podkreślił, że dla rozpoznania niniejszej sprawy kluczowymi dowodami były opinie biegłych sądowych. Postanowieniem z 16 października 2014 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości w celu ustalenia, czy, a jeżeli tak, to o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości powoda po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...), a w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości, co było tego przyczyną oraz dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa w celu ustalenia, czy budynek mieszkalny powoda położony w P. przy ul. (...) wymaga dodatkowych prac i nakładów budowlanych związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, a jeżeli tak, to jakich i o jakiej wartości. Postanowieniem z 20 listopada 2014 roku Sąd uzupełnił postanowienie w ten sposób, że zlecił biegłemu z dziedziny akustyki wykonanie opinii akustycznej dotyczącej budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) jako koniecznej dla wydania w niniejszym postępowaniu opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa. Opinię z dziedziny akustyki sporządził biegły dr P. Z., opinię z zakresu budownictwa E. C., a opinię z zakresu wyceny wartości nieruchomości biegły J. W.. W pisemnej opinii z 15 marca 2015 roku biegły akustyk dr P. Z. wskazał, iż budynek powoda nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej ścian zewnętrznych, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie (...) (...) (...) („Ochrona przed hałasem w budynkach - Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”). W budynku zarejestrowano przekroczenie dopuszczalnych normą (...) (...) („Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”) wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej. W ocenie biegłego celu zapewnienia spełnienia wymagań określonych w normie (...) oraz wymogów normy (...) należy dokonać rewitalizacji akustycznej budynku. Powyższa opinia została zakwestionowana przez stronę pozwaną. Pozwany w piśmie z 21 kwietnia 2015 roku zakwestionował metodykę pomiarów komfortu akustycznego, bowiem pomiar został wykonany przy użyciu sprzętu oraz w sposób, który budzi wątpliwości odnośnie zachowania spójności metrologicznej. Pozwany podał, iż błąd podstawowy pomiaru podawany w karcie technicznej miernika poziomu dźwięku dla bardzo szczególnych warunków pomiaru nie odzwierciedla rzeczywistej dokładności wykonywania pomiaru w warunkach terenowych. Pozwany wskazał, iż biegły dokonał pomiaru hałasu od wszystkich źródeł łącznie, co powoduje, iż hałas mógł pochodzić z dowolnego źródła niezwiązanego z funkcjonowaniem lotniska. Nadto według pozwanego biegły średni miesięczny wzrost hałasu nieprawidłowo porównuje do hałasu uzyskanego przez siebie w wyniku pomiaru wykonanego w jednym dniu i na tej podstawie wyciąga wnioski. Pozwany wskazał nadto iż dodatkową

przyczyną przekroczeń poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz budynku przy jednoczesnym braku przekroczeń hałasu w środowisku może być niewystarczająca izolacyjność akustyczna fasad budynku, czego biegły nie wziął pod uwagę przy opiniowaniu. Pozwany wniósł o uzupełnienie i doprecyzowanie opinii. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że z uwagi na powyższe dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego P. Z.. Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2015 roku biegły podtrzymał swoją opinię. Biegły wyjaśnił, że ocena hałasu lotniczego wiąże się z prowadzeniem długoterminowych badań, dlatego że określając niezbędną izolacyjność przegród bierze się pod uwagę średnią z 3 najmniej korzystnych miesięcy w roku, przy czym przeprowadzenie tego typu badań wiązałoby się po pierwsze z bardzo długim okresem wykonania opinii, po drugie wiązałoby się z bardzo wysokimi kosztami sporządzenia opinii. Stąd też, wydając opinię, biegły opierał się na badaniach wykonanych w jednym dniu i poprzez analizę dokonał obliczeń przewidywanego miarodajnego poziomu dźwięku w środowisku. Biegły podał, że nie ma możliwości realnego przeprowadzenia badań tak, aby nie były one pozbawione jakiegokolwiek przypadkowości i jedynie dokonując obliczeń, można weryfikować uzyskane wyniki, przyjmując prawdopodobieństwo ich poprawności. Odnosząc się do poszczególnych pytań pozwanego biegły wskazał, że używał kalibratora klasy (...) z fabrycznym świadectwem homologacji. Jeżeli chodzi o poprawki kalibracyjne, nie było konieczności przy wykonywaniu tych pomiarów zmian kalibracji miernika. Miernik był pożyczony, świadectwo homologacji jest nieważne, co okazało się po tym, jak biegły wykonał opinię. Są dwa urządzenia – sam miernik i kalibrator, który pozwala sprawdzić, czy miernik pracuje poprawnie. Skoro kalibrator miał ważne świadectwo homologacji, to pozwala to stwierdzić, że wskazania miernika były prawidłowe. Biegły podał, że były rejestrowane chwilowe wartości natężenia poziomu dźwięku, na ich podstawie po przeniesieniu danych do komputera został wyznaczony równoważny poziom dźwięku. Co do wskazania, iż biegły dokonywał pomiarów w tym samym czasie w dwóch różnych nieruchomościach, biegły podał, iż nie potrafi tego wytłumaczyć i być może w opinii dotyczącej adresu ul. (...) wkraść się błąd dotyczący dat pomiaru. Biegły wskazał, że prowadził pomiary metodą ciągłą. Odnośnie odnotowania 14 operacji w nocy przeprowadzania badania, biegły wskazał, że wyjaśnieniem tej nieścisłości może być to, iż rejestrowany hałas lotniczy mógł pochodzić nie tylko od startów i lądowania, ale również od kołowania samolotów i przygotowywania ich do startów. Nieruchomość powoda znajduje się na wysokości połowy pasa startowego. Kołowanie należy traktować jako część operacji startu. Biegły podał, że dokonywał nagrań akustycznych i na tej podstawie wyodrębniał hałas lotniczy oraz, że wyodrębnienie było możliwe np. od hałasu przejeżdżających samochodów, bowiem jest inna częstotliwość takiego hałasu, poza tym hałas lotniczy jest charakterystyczny. Przy wyznaczaniu hałasu w środowisku miernik był umieszczony na zewnątrz budynku zgodnie z Polską Normą. W środku budynku pomiary też były prowadzone w innych dniach. Pomiary te miały na celu ustalenie poziomu hałasu zgodnie z normą (...). Pomiary były prowadzone w godzinach nocnych. Wpływ hałasu mieszkańców był pomijalny, do pomieszczenia nie wchodziło, drzwi były uszczelnione ręcznikiem i nagrywano dźwięk. Biegły wskazał, że uwzględnił okoliczność, iż poziom hałasu jest największy w miesiącach letnich, odniósł wyniki pomiarów u powoda z lutego do wyników z nieruchomości z Os. (...) dokonanych w lipcu. Biegły wyjaśnił także, że jest możliwe wyprowadzenie poziomu hałasu równoważnego z wyników pomiarów ekspozycyjnych. Biegły podał nadto, że wykonywanie opinii byłoby znacznie łatwiejsze, gdyby (...) w sprawozdaniach akustycznych oprócz wartości poziomu ekspozycyjnego publikował również wartości hałasu maksymalnego, jak robi (...) co pozwoliłoby uniknąć wielu wątpliwości przy wyznaczaniu poziomu hałasu miarodajnego. W pisemnej opinii uzupełniającej z 15 grudnia 2015 roku biegły P. Z. wskazał, że prowadzi pomiary metodą ciągłą. Biegły podał, iż w dniu 3 lutego 2015 roku pomiary hałasu w spornej nieruchomości były prowadzone innym miernikiem klasy 1 będącym wówczas w dyspozycji biegłego. W piśmie z 4 lutego 2016 pozwany podał, że nadal nie zostały wyjaśnione wątpliwości w zakresie uzyskanych wyników pomiarów izolacyjności akustycznej fasad i ich elementów. Odnosząc się do powyższego, Sąd stwierdził, że analizując całość materiału dowodowego niniejszej sprawy w zakresie pisemnych i ustnych wypowiedzi biegłego akustyka P. Z. Sąd doszedł do wniosku, że nie ma podstaw do podzielenia zarzutów strony pozwanej formułowanych wobec opinii tego biegłego. Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że dokonanie oceny przydatności tej opinii dla wyrokowania w sprawie było wysoce utrudnione z uwagi na szczególne skomplikowanie materii przedstawionej Sądowi ekspertyzy akustycznej. Zdaniem Sądu biegły P. Z. potrafił jednak ustosunkować się do zarzutów pozwanego w sposób logiczny, wewnętrznie spójny i przekonujący. Biegły rzetelnie przedstawił przyjętą metodologię badania spornego zagadnienia spełnienia przez budynek powoda wymogów izolacyjności akustycznej, odwołał się do literatury naukowej, odpowiednich przepisów prawa i katalogu Polskich Norm, bardzo szczegółowo opisał proces dokonywania pomiarów potrzebnych przy opiniowaniu. Zdaniem Sądu I instancji, treść opinii pozwala

uznać biegłego za osobę dysponującą pełnią wiedzy fachowej w dziedzinie akustyki, a sposób sformułowania opinii przemawia za przyjęciem, że została ona wykonana z najwyższą starannością i rzetelnością. W konsekwencji Sąd oparł się w niniejszej sprawie na wnioskach opinii biegłego P. Z.. Sąd Rejonowy następnie wskazał, że w opinii z 28 kwietnia 2015 roku opartej o wyniki ekspertyzy akustycznej biegła sądowa z dziedziny budownictwa E. C. wskazała, że dla uzyskania wymaganej Polską Normą izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych z oknami według zaleceń wskazanych przez biegłego z dziedziny akustycznej należy wykonać roboty budowlane w zakresie zabudowy wnęk pod oknami oraz zamontować żaluzje zewnętrzne na oknach i drzwiach balkonowych. Celem wykonania tych nakładów należy wykonać roboty budowlane w zakresie: demontażu grzejników z wnęk pod oknami, wypełnienia wnęk materiałem dźwiękoizolacyjnym, zamurowania wnęki ścianką o grubości 12 cm z płytek betonu komórkowego na zaprawie cementowo - wapiennej na parterze i piętrze, położenia tynków, zagruntowania i pomalowania ścian oraz ponownego zamontowania grzejników. Pozwany w piśmie z 26 maja 2015 roku podał, iż kwestionuje opinię biegłej E. C., bowiem została ona wykonana w oparciu o wnioski opinii biegłego akustyka, która to opinia jest w całości kwestionowana przez stronę pozwaną. Strona powodowa nie wniosła zarzutów do opinii. Sąd uznał opinię biegłego akustyka za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, jako taką Sąd potraktował również opinię biegłej z dziedziny budownictwa. Wnioski opinii biegłej E. C. były dla Sądu Rejonowego jasne, zrozumiałe, przedstawione w sposób logiczny i przekonujący. W następnej kolejności Sąd wskazał, że biegły z zakresu wyceny nieruchomości J. W. w opinii pisemnej z 9 października 2015 roku skorygowanej ustną opinią na rozprawie 16.12.2015r. wskazał, że utrata wartości przedmiotowej nieruchomości dla położenia w strefie zewnętrznej wynosi 33.836 zł. Powód w piśmie z 18 listopada 2015 roku podał, iż kwestionuje opinię biegłego J. W. i wnosi o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Pozwany w piśmie z 2 listopada 2015 roku podał, iż kwestionuje opinię biegłego J. W. w całości. Pozwany wskazał, iż biegły w żaden sposób nie wyjaśnił, w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną, ani w jaki sposób uzyskał współczynnik korekcyjny na poziomie 5%. Strona pozwany podała, iż zarzuca biegłemu, że nieruchomości przyjęte do porównania w operacie szacunkowym nie są obciążone negatywnym sąsiedztwem lotniska. Pozwany zakwestionował zastosowany przez biegłego model, jako obciążony błędami metodologicznymi. Pozwany wskazał, że przyjęcie przez biegłego, iż na granicy strefy wewnętrznej za dnia panuje hałas o natężeniu 60 dB jest błędne i pociąga za sobą skutek w postaci uznania, iż spadek wartości nieruchomości wyniósł 7%. Nadto pozwany podał, iż wycena spadku wartości nieruchomości po wejściu w życie (...) może być sporządzona jedynie w formie operatu szacunkowego, co wynika z przepisów. Biegły podzielił opinię na dwie części: pierwszą zatytułowaną „Operat szacunkowy określenie wartości rynkowej nieruchomości” oraz drugą część „Opinia o zmniejszeniu wartości nieruchomości”, w ocenie pozwanego sporządzenie opinii o szkodzie powstałej wskutek utworzenia (...) nie mieści się w katalogu czynności wskazanych w art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto pozwany zarzucił biegłemu brak oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dla jej aktualnego stanu, co uniemożliwia poprawne obliczenie obniżenia wartości rynkowej oraz uniemożliwia ustalenie, czy do takiego obniżenia doszło po 28 lutego 2012 roku. Pozwany podał, iż biegły niepoprawnie zastosował metodę analizy regresji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Sąd celem wyjaśnienia wątpliwości strony pozwanej odnośnie opinii biegłego J. W., dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej. Na rozprawie w dniu 16 grudnia 2015 roku, która to rozprawa dotyczyła analogicznych jak wyżej przedstawione zarzutów strony pozwanej wobec opinii tego samego biegłego sporządzanych w innych sprawach przeciwko (...) - (...) Sp. z o.o. – biegły przekonująco ustosunkował się do tych zarzutów. W odniesieniu do wyliczeń opinii w sprawie niniejszej biegły J. W. wskazał, iż w opinii zastosował współczynnik 3,9% według starego swojego modelu, a w związku ze zmodyfikowaniem podejścia do strefy zewnętrznej na przyjmowanie wskaźnika średniego w wysokości 5,43% należy przyjąć korektę wyniku w kwocie 33.836 zł w miejsce 23.087 zł. W piśmie z 7 stycznia 2016 roku pozwany podał, iż nadal kwestionuje opinię biegłego J. W. i domaga się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tej specjalności. Powód natomiast wskazał, iż nie zgłasza zarzutów do opinii. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę treść opinii pisemnej oraz treść wyjaśnień biegłego J. W. na rozprawie w dniu 16.12.2016r. odnoszących się do kilku analogicznych spraw o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia (...). W świetle całokształtu wypowiedzi biegłego opinia opracowana przez biegłego sądowego J. W. dla niniejszej sprawy okazała się zdaniem Sądu całkowicie przydatna dla ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia. Wskazana opinia została wykonana w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a także po dokonaniu oględzin nieruchomości. Biegły wskazał, że zadanie określenia utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia (...) ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych

utrudnień dla nieruchomości w wyznaczonych strefach jest trudne i dość skomplikowane. Zaznaczył, że dowodzenie „wprost” o natychmiastowym spadku wartości jest praktycznie niemożliwe z uwagi na złożoność warunków rynkowych wpływających na ostateczny poziom cen transakcyjnych. Biegły wskazał również, że przy opracowywaniu opinii wykorzystał posiłkowo opracowania wykorzystujące doświadczenia z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy (...) wokół lotniska wojskowego P.-K., jak również odwołał się do europejskich i światowych doświadczeń z badań wpływu hałasu lotniskowego na wartość nieruchomości położonych wokół lotnisk. Na stronach 15 i kolejnych opinii J. W. przedstawił proces przeprowadzenia i wyniki własnych badań cząstkowych wykonanych w związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska (...). Biegły wyjaśnił, jakie wnioski można wysnuć z przeprowadzonego badania regresji (s. 21 opinii), tj., że w przypadku nieruchomości położonej na terenie strefy zewnętrznej lotniska (...) jej cena w porównaniu do nieruchomości o wszystkich innych cechach takich samych, a położeniu poza strefą jest niższa o 3,9% od średniej ceny transakcyjnej (przy czym w opinii ustnej biegły skorygował ten procent, podwyższając go do poziomu 5,43%). Biegły przeanalizował w opinii zagadnienie wcześniejszego funkcjonowania lotniska i oddziaływania na nieruchomości położone wokół lotniska (s.23 opinii). W ocenie Sądu biegły w sposób logiczny i przekonujący wyjaśnił na rozprawie, dlaczego nie można zgodzić się z argumentem o konieczności ustalania zaistnienia spadku wartości przedmiotowej nieruchomości na podstawie różnic wynikających z operatów dotyczących dnia poprzedzającego wprowadzenie (...) i dnia opiniowania, tj. powołał się na fakt ograniczonej liczby transakcji w strefach (...) i wypracowane w środowisku rzeczoznawców majątkowych sposoby zaradzenia wynikającym z tego utrudnieniom w opiniowaniu związanym z niemożnością stosowania metody bezpośredniej. Biegły przekonująco podkreślił, że wyników swej analizy nie przyjmował bezpośrednio dla dalszych ustaleń, lecz z uwagi na konieczność przyjęcia dużej ostrożności poddał je dodatkowej weryfikacji poprzez porównanie z wynikami innych badań dotyczących tych samych zagadnień. Analizując treść zarzutów pozwanego wobec opinii biegłego J. W. oraz odpowiedzi biegłego na te zarzuty, Sąd orzekający w niniejszej sprawie stwierdził, że rozumowanie biegłego przedstawione w uzasadnieniu opinii oraz w toku rozprawy w dniu 16.12.2015r. było dla Sądu logiczne i zrozumiałe. Zdaniem Sądu biegły przekonująco poparł wyniki swej ekspertyzy przedstawionymi w opinii przyjętymi również przez innych biegłych założeniami metodologii wyceniania wpływu wprowadzenia (...) na wartość nieruchomości położonych w strefach wokół lotnisk i wynikami badań innych biegłych. Takie przekonanie Sądu Rejonowego po lekturze opinii i pisma ustosunkowującego się do zarzutów pozwanego, wsparte było okolicznością, że J. W. jest biegłym wpisanym na listę biegłych sądowych sprawiło, że zdaniem Sądu nie było podstaw, by kwestionować poziom wiedzy biegłego, jego rzetelność i profesjonalizm. W konsekwencji przekonującej argumentacji biegłego Sąd Rejonowy uznał ekspertyzę biegłego J. W. za szczegółową, zgodną z postawioną tezą dowodową i należyte uzasadnioną, co pozwalało uznać ją za pełną i kompletną. Logiczność i trafność wywodów biegłego wskazywały, że autor opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie. W wyniku dokonania wyżej omówionych pozytywnych ocen przedstawionych Sądowi opinii Sąd postanowieniem z 14 marca 2016 roku oddalił wnioski o uzupełnienie opinii biegłego akustyka oraz dowód z opinii innego biegłego wyceny nieruchomości, uznając, iż opinie zostały wykonane rzetelnie, wyjaśnienia biegłych dotyczące stosowanych przez nich metodologii były wyczerpujące i nie budziły wątpliwości, a w ocenie Sądu stanowisko strony pozwanego kwestionujące ekspertyzy biegłych sądowych stanowi jedynie polemikę z wnioskami tych opinii. Sąd podkreślił, iż w postępowaniu cywilnym dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie na równi z innymi dowodami, a strony są uprawnione do podważania mocy dowodowej opinii biegłych za pomocą wszystkich dostępnych i przewidzianych przez prawo środków dowodowych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku (sygn. akt: I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku (sygn. akt: V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Uwzględniając wyżej opisane kryteria oceny opinii biegłego, Sąd stwierdził, iż sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych sądowych są, w ocenie Sądu, przydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotu sporu, a ich wnioski pozwalają uznać zasadność powództwa. Sąd zaznaczył, że przedmiotowe opinie wraz z ich uzupełnieniami w ocenie Sądu nie zawierały błędów formalnych, zostały sporządzone przez powołane do tego osoby i w zakresie przysługujących im kompetencji. W ocenie Sądu Rejonowego, żadne argumenty nie przemawiały również za tym, by omawiane dowody w jakikolwiek sposób kwestionować pod względem merytorycznym. Załączone do akt sprawy opinie zostały przygotowane rzetelnie, a biegli nie pominęli w swych wywodach żadnych istotnych dla

rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy zważył, że powództwo okazało się zasadne w znacznej części. Wskazał, że powód swoje roszczenie opierał na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr (...)) doznał szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącej do niego nieruchomości oraz nadto z uwagi na hałas zaistniała potrzeba przystosowania akustycznego budynku posadowionego na nieruchomości. Jako podstawę prawną roszczenia strona powodowa wskazała art. 129 ust. 2 p.o.ś. Sąd Rejonowy następnie przedstawił obszernie rozważania prawne na temat roszczenia odszkodowawczego opartego o przepisy art.129 oraz 135 i 136 p.o.ś. oraz roszczenia o zaniechania immisji opartego na przepisie art. 144 k.c. Sąd Rejonowy zważył, że przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej (...) właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, jednak w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Sąd Rejonowy stwierdził, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138). Sąd I instancji podał, że z treści powyższych przepisów wynika, że jeżeli zastosowanie się do rygorów ochronnych obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania spowoduje ograniczenie korzystania z nieruchomości (jej części), wówczas właściciel (użytkownik wieczysty, osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości) może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę od podmiotu, którego działalność spowodowała konieczność ustanowienia tego obszaru. Przesłankami tej odpowiedzialności, które muszą być spełnione łącznie są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i normalny związek przyczynowy pomiędzy wspomnianą szkodą a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Rejonowy następnie wskazał, że w niniejszej sprawie powód wykazał, że wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczenia w korzystaniu z tej nieruchomości, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Zdaniem Sądu I instancji, obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego. Stąd utrudnione jest zamieszkiwanie na nieruchomości, wypoczynek, korzystanie z telefonu, telewizji, radia, sen, generalnie korzystanie zarówno z budynku mieszkalnego, jak i przynależącego ogródka. Sąd Rejonowy podał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powoda (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywów w ujęciu art. 361 §2 k.c.) w zakresie spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o kwotę 33.836 zł. Opinia biegłego J. W. co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była przekonująca. Nadto powód wykazał za pomocą opinii biegłych sądowych akustyka P. Z. i biegłej z dziedziny budownictwa E. C., iż poniósł szkodę z tytułu konieczności poniesienia dodatkowych nakładów na budynek według normy z art. 136 ust 3 p.o.ś. Szkodą ta została określona na kwotę 11.744,28 zł i odpowiadała wysokości nakładów budowlanych koniecznych do zniwelowania negatywnego wpływu hałasu emitowanego przez lotnisko. Sąd Rejonowy zaznaczył, że utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że 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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem (...) znajduje swoje podstawy w treści art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. W ocenie Sądu I instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy - przede wszystkim opinia biegłego sądowego J. W. uznana z przyczyn wcześniej podanych za całkowicie przydatną dla rozstrzygnięcia w niniejszym procesie - pozwala przyjąć, że istnieje związek przyczynowy między hałasem na nieruchomości powoda oraz utworzeniem (...) dla lotniska (...) a spadkiem jej wartości w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. W konsekwencji na podstawie powyższych przepisów zdaniem Sądu I instancji należało zasądzić na rzecz powoda

odszkodowanie w wysokości określonej przez biegłego sądowego. W sprawie istnieje bowiem normalny (adekwatny) związek przyczynowego między hałasem na nieruchomości powódki, którego źródłem jest lotnisko (...) (hałasy są związane np. ze startami i podchodzeniem do lądowania samolotów), objęciem - w następstwie tego hałasu - nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania, a spadkiem wartości tej nieruchomości, jako reakcją rynku - w kontekście świadomości potencjalnych nabywców co do położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania - skutkującą mniejszym zainteresowaniem nieruchomością (nieruchomościami w obszarze strefy) i ekonomiczną konsekwencją tego faktu w postaci obniżenia cen nieruchomości położonych w obszarze (mniejszy popyt skutkuje obniżeniem cen). Sąd podkreślił, że gdyby nieruchomość powoda nie znajdowała się w określonej bliskości od lotniska, gdyby na tę nieruchomość nie przedostawał się z terenu lotniska hałas, to nieruchomość (rejon, w którym ta nieruchomość jest położona) nie byłaby objęta obszarem ograniczonego użytkowania, gdyby zaś nieruchomość nie była objęta (...), nie odnosiłyby się do niej trendy rynkowe (cenowe) wskazane i skrupulatnie obliczone przez biegłego, wynikające ze zmniejszenia zainteresowania nieruchomościami położonymi właśnie w (...). Położenie w strefie ograniczonego użytkowania, nawet jeśli w strefie zewnętrznej nie obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej (korzystania z nieruchomości) wynika z przenikającego hałasu (nawet jeśli hałas ten nie przekracza dopuszczalnych norm) i to hałasu, przeciwko któremu właściciel nieruchomości położonej w (...) nie może się sprzeciwić, na drodze cywilnoprawnej (w tym sądowej) bądź administracyjnej, bowiem ustanowienie (...) "legalizuje" istniejący hałas (immisje mające źródło w działalności lotniska). W tym kontekście całkowicie nieuprawnione jest twierdzenie pozwanego, że brak jest immisji na nieruchomość powódki - immisje w postaci hałasu istnieją bezsprzecznie, bowiem w braku hałasu ze strony lotniska nieruchomość nie byłaby objęta (...), a istnienie hałasu potwierdziły liczne badania. Immisją jest nie tylko hałas przekraczający dopuszczalne, powszechne normy, ale także powtarzający się hałas, mający konkretne źródło, ale odczuwalny, nawet jeśli mieści się w granicach danych norm; rzecz jednak w tym, że właściciel nieruchomości, która znajduje się poza strefą ograniczonego użytkowania ma prawo domagania się od odpowiedzialnego za immisje ich zaniechania (także na drodze powództwa), zaś właściciel nieruchomości objętej (...) takiego uprawnienia już nie ma, a zatem zmuszony jest znosić immisje, ma więc ograniczony komfort korzystania z nieruchomości, a dowodem dla potencjalnych nabywców na ograniczenie komfortu (akustycznego) nieruchomości jest właśnie jej umiejscowienie w obszarze ograniczonego użytkowania (choćby w strefie zewnętrznej); to właśnie powoduje zmniejszenie zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie, a w następstwie tego spadek cen transakcyjnych, a tym samym ich wartości i właśnie dlatego właścicielom nieruchomości objętych (...), także jej strefą zewnętrzną, należne jest - stosownie do przepisów ustawy p.o.ś. - odpowiednie odszkodowanie. Prawa do niego nie można zatem z góry (nie dopuszczając nawet dowodu z opinii biegłego) odbierać z tej tylko (czy głównie) przyczyny, że w strefie zewnętrznej nie istnieją ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Sąd Rejonowy zważył, że powód wykazał zatem wszystkie trzy elementy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, tj. zdarzenie powodujące szkodę - wprowadzenie (...) dla lotniska (...), spadek wartości nieruchomości o kwotę 33.836 zł (szkoda majątkowa), jak również istnienie związku przyczynowego między tymi dwoma elementami. Mając to na uwadze, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 45.580 zł, na którą składa się kwota 33.836 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości powoda położonej w P. przy ul. (...) oraz kwota 11.744 zł tytułu wartości nakładów koniecznych dla zapewnienia izolacyjności akustycznej nieruchomości powoda z ustawowymi odsetkami liczonymi zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 17 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Podstawę zasądzenia odsetek ustawowych stanowił art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód żądał odsetek od dnia wniesienia pozwu, przy czym wcześniej doszło do przesądowego wezwania pozwanego do zapłaty. Sąd Rejonowy wskazał, że w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ kwota dochodzona tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda przewyższała kwotę wyliczoną przez biegłego J. W.. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi strony odpowiednio w stosunku, w jakim przegrali sprawę. Z uwagi na nierozstrzygnięte jeszcze zażalenia na postanowienia dotyczące wynagrodzenia dla biegłych ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

Apelację od punktów 2. i 4. powyższego wyroku wniósł pozwany.

Skarżący zarzucił orzeczeniu:



- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem (...),

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) w P. (dalej: Uchwała) poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż spadek wartości nieruchomości powodów związany jest z objęciem ich nieruchomości strefą zewnętrzną (...), w sytuacji gdy w Uchwale nie przewidziano ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości mieszkaniowych położonych w strefie zewnętrznej (...),

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. § 8 pkt 2 d) Uchwały w zw. § 9 poprzez ich zastosowanie i uznanie, iż powód poniósł szkodę z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych na budynek, w sytuacji gdy Uchwała wprowadza wymagania techniczne dotyczące zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach mieszkalnych wyłącznie w przypadku strefy wewnętrznej, a nie jak to błędnie przyjął Sąd I instancji w obu strefach,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. poprzez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej  
- na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - (...) - (...) sp. z o.o. im. (...), i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dacie wniesienia pozwu, także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, w ramach którego sporządzona została opinia biegłego,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do Komisji (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego J. W. w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie, lub pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z: opinii prywatnej dr S. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego J. W. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości, opinii prywatnej dr B. F. błędów jakimi obarczona jest metodologia

stosowana przez biegłego J. W. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości, opinii prywatnej (...) na okoliczność ustalenia spadku wartości nieruchomości w (...) przez pozwanego, opinii prywatnej dr H. na okoliczność sposobu ustalania spadku wartości nieruchomości w (...), „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez (...). I. F. oraz (...). J. K. na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego J. W. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości,

- naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na błędzie w ustaleniach faktycznych, polegającym na:

a) przyjęciu za opinią biegłego J. W., iż parametr spadku wartości dla nieruchomości strony powodowej wynosi 5,43%, w sytuacji gdy został on wyliczony w oparciu o błędnie założenie statystyczne w ramach przyjętej przez biegłego metody regresji wielorakiej,

b) przyjęciu za opinią biegłego P. Z., iż zdarzenia z dnia 30/31 stycznia 2015 r. oraz 31 stycznia/1 lutego 2015 r., o których pisze biegły P. Z. (34.2 dB oraz 33.9 dB) były spowodowane działalnością lotniska, w sytuacji gdy mogły być spowodowane przez dowolne źródło hałasu niezwiązane z funkcjonowaniem (...) (np. hałas samochodowy, dowolny hałas bytowy w budynku powoda, itp). Analiza tzw. planów lotów dostarczanych przez PL-PŁ dla nocy 31 stycznia/1 luty (są one dostępne również w comiesięcznych raportach z ciągłego monitoringu hałasu) wskazuje, że ostatnia operacja lotnicza miała miejsce 31 stycznia o godzinie 21:49 zaś pierwsza operacja w dniu 1 lutego o godzinie 6:17. Nie jest wiadomym jakie zdarzenie akustyczne wykazał biegły w dniu 31 stycznia 2015 22:41-23:06,

c) pominięciu za opinią biegłego P. Z., iż błąd podstawowy pomiaru podawany w karcie technicznej miernika poziomu dźwięku dla bardzo szczególnych warunków pomiaru (temperatura 23°C, sygnał sinusoidalny) nie odzwierciedla rzeczywistej dokładności wykonywania pomiaru w warunkach terenowych. Oprócz błędu podstawowego 0.2 dB, każdy pomiar obarczony jest tzw. niepewnością typu B (wynikającą z zastosowanego w mierniku mikrofonu, przedwzmacniacza, itp. elementów wprowadzających do toru pomiarowego zakłócenia) zaś w przypadku sygnałów losowych (a takim sygnałem jest w ogólności hałas) oraz pomiarów wykonywanych w czasie krótszym niż czas oceny - dodatkowo niepewnością typu A. Przeciętne wartości niepewności typu B dla mierników (...) wynoszą «1 dB.

d) przyjęciu za opinią biegłego P. Z., że w miesiącach letnich na terenie nieruchomości powodów w porze nocnej równoważny poziom dźwięku A będący wynikiem operacji lotniczych, (...)osiąga 53,1 dB, pominięciu, za opinią biegłego P. Z., iż przyczyną przekroczeń poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz budynku przy jednoczesnym braku przekroczeń hałasu w środowisku może być niewystarczająca izolacyjność akustyczna fasad budynku niezależnie od istnienia hałasu związanego z działalnością (...), przyjęciu wniosków opinii biegłego P. Z. w zakresie konieczności wprowadzenia działań zmierzających do przywrócenia komfortu akustycznego, w sytuacji gdy biegły nie wykazał, że na terenie przyległym do nieruchomości oraz wewnątrz budynku występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku lub w budynku, które byłyby spowodowane działalnością (...).

- naruszenie przepisu postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy wyrokowaniu na opinii, sporządzonej przez biegłego z innej dziedziny niż wymagana do sporządzenia tej opinii tj. biegłego dr P. Z. będącego fizykiem i informatykiem, a nie akustykiem i faktycznie nie posiadającego wymaganej wiedzy do sporządzenia tej opinii, w sytuacji, w której możliwe było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny, której dotyczyła opinia,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy to jest obrazę przepisu art. 233 § 1 k.p.c. sprowadzające się do nieuzasadnionego przyjęcia, iż w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej wystarczające jest oparcie się wyłącznie na podstawie opinii biegłego sądowego, przy całkowitym pominięciu argumentacji przedstawionych przez stronę pozwaną,

- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. § 2 pkt 3 Uchwały poprzez jego niezastosowanie i zestawienie wyników pomiarów niezgodnie z (...) tzn. z

pominięciem w opinii biegłego informacji mających kluczowe znaczenie dla poprawności uzyskanych wyników, takich jak: opis pomieszczenia, liczbę (zastosowanych punktów pomiarowych, czas trwania pomiarów, charakterystykę źródła dźwięku z podaniem jego cykli pracy, itp.).

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje; ewentualnie o:

- dopuszczenie na podstawie art. 382 k.p.c., w zw. z art. 236 k.p.c. przez Sąd II instancji zgłoszonego przez stronę pozwaną wniosku o przeprowadzenie dowodu z oceny opinii biegłego J. W. przez Komisję (...)

- zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 14 marca 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego, poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,

- zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 14 marca 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka, poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Na wstępie wskazać należy, iż powództwo powoda obejmowało dwa roszczenia – szkodę z uwagi na utratę wartości nieruchomości oraz szkodę polegającą na konieczności przystosowania budynku do wymogów akustycznych. SO w pierwszej kolejności odniesie się do szkody związanej z utratą wartości nieruchomości. W tym zakresie zarzuty apelacji okazały się bezzasadne.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji, wskazać należy, że na przestrzeni ostatnich kilku lat ukształtowała się jednolita linia orzecnicza Sądu Najwyższego, zgodnie z którą ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, według art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2016.672 j.t) zwanej dalej ustawą, jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, a w związku z ustanowieniem tego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu normatywnego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel, przed wejściem w życie aktu wprowadzającego rzeczony obszar, mógł żądać zaniechania immisji, na przykład hałasu, przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle, w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, na przykład hałas. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 sierpnia

2013 roku II CSK 578/12, w wyroku z dnia 6 maja 2010 roku II CSK 602/09, w wyroku z dnia 25 maja 2012 roku I CSK 509/11, jak również w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 128/09.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela powyższe stanowisko prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Mając na uwadze treść art. 129 ustawy oraz treść zarzutów pozwanego, należy podnieść, że stanowisko zachowuje aktualność również na gruncie przedmiotowej sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy i jednocześnie potwierdza trafność poglądu Sądu I instancji co do zaistnienia podstaw do uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego powoda w oparciu o art. 129 ust. 2 ww. ustawy.

Przepis art. 129 ust. 1 ustawy 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 niemożliwie lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie natomiast z art. 129 ust. 2 ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W przedmiotowym postępowaniu z zebranego materiału dowodowego wynikało, że nieruchomość powoda znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla (...) w strefie zewnętrznej. Twierdzenie apelacji, jakoby strefa ta nie obejmowała zabudowy mieszkaniowej, nie znajduje potwierdzenia w przeprowadzonych dowodach. Dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkaniowymi, położonymi w strefie zewnętrznej uchwała ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadziła żadnych ograniczeń jeśli chodzi o możliwość wykorzystywania nieruchomości zgodnie z takim ich przeznaczeniem ani żadnych wymogów co do warunków technicznych dla budynków mieszkalnych. Mimo tego uznać należy, że samo usytuowanie nieruchomości powoda w obszarze organicznego użytkowania lotniska, w świetle wcześniejszych rozważań, przesądza o ograniczeniu sposobu korzystania z tej nieruchomości, a to z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się głównie w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu, w którym powodowie również upatrywali źródła szkody, a więc konieczności znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym w razie braku uchwały z 30 stycznia 2012 roku, właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust.1 ustawy. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół (...) został wprowadzony dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska (art. 135 cytowanej ustawy) i naruszenia tego standardu czy nawet ich potencjalną możliwość usankcjonował. Szkodą podlegającą naprawieniu, na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy, jest więc w tym wypadku obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że powód będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów apelującego należy wskazać, że Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. uznając opinię biegłego sądowego J. W. za prawidłową i wiarygodną.

Zadaniem biegłego było ustalenie, czy wartość stanowiącej własność powoda nieruchomości uległa obniżeniu po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) Biegły wydał opinię na tę okoliczność stosując metodę regresji wielorakiej. Metoda ta znalazła akceptację zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i w orzecznictwie sądów powszechnych. Jest ona stosowana w przypadkach o tożsamym przedmiocie co w niniejszej sprawie. Apelującemu nie udało się skutecznie podważyć prawidłowości sporządzenia rzeczony opinii, w tym przyjętej przez biegłego metodologii.

Należy stwierdzić, że biegły sądowy J. W. w toku postępowania przed Sądem I instancji odniósł się do zarzutów pozwanego i przytoczył argumentację wskazującą na ich bezzasadność, co uczynił podczas rozprawy dnia 16 grudnia 2015 r. oraz złożył osobno pisemne wyjaśnienia. Biegły wyjaśnił wątpliwości, na które wskazywała strona pozwana. W ocenie Sądu Okręgowego argumentacja biegłego była spójna, rzeczowa i przekonująca.

Ponadto zastosowany sposób ustalenia okoliczności istotnych z uwagi na żądanie pozwu, znajdujący odzwierciedlenie w opinii, jest trafny i odpowiada przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t.) oraz przepisom wykonawczym do niniejszej ustawy dotyczącym zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegły podczas składania przed Sądem Rejonowym wyjaśnień wskazał, że zastosowana przez niego metoda regresji wielorakiej charakteryzuje się tym, że określa parametry spadku wartości dla strefy wewnętrznej i zewnętrznej, przy czym w tej metodzie jest kilka wskaźników ocen prawidłowości. Biegły podał przykładowe wskaźniki, wyjaśniając przekonująco skąd biorą się wielkości wskaźników przyjętych przez niego i dlaczego są one prawidłowe. Odniósł się również do zarzutów jakie pozwany sformułował w oparciu o opinie prywatne zlecone przez niego. Biegły wyjaśnił, że w realiach niniejszej sprawy przedmiotem analizy były nieruchomości, które analizowane były w aspekcie określonych cech. Biegły nadto wyjaśnił, że zastosowanie przez niego ww. metodologii uzasadnione było ograniczonością rynku, tym samym skutecznie odparł zarzuty pozwanego formułowane w oparciu o prywatne opinie wykonane na jego zlecenie. Z tych przyczyn za nietrafny należy również uznać zarzut apelującego sprowadzający się w jego ocenie do nieuprawnionego w okolicznościach niniejszej pominięcia opinii prywatnych opisanych w apelacji. Z uwagi na okoliczność skutecznego odparcia przez biegłego zarzutów, których źródłem były wywody tychże opinii prywatnych, Sąd Rejonowy trafnie je pominął jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, biegły J. W. stosując rzeczową, logiczną i spójną argumentację, należycie wyjaśnił, iż prawidłowym okazało się przyjęcie w kwestionowanej opinii parametru spadku wartości nieruchomości na poziomie 5,43 % - z uwagi na usytuowanie nieruchomości w strefie zewnętrznej, biorąc pod uwagę jej położenie w odniesieniu do pasa startowego, gdzie obciążenie hałasem jest zdecydowanie większe i w odniesieniu do granicy zewnętrznej, gdzie obciążenie to jest mniejsze.

Biegły należycie wyjaśnił kwestionowaną przez skarżącego okoliczność, stosując metodę opisową, graficzną oraz wyliczenia matematyczne, co znalazło odzwierciedlenie w treści opinii. Prawidłowość ustalenia niniejszego parametru na poziomie 5,43 % znajduje również potwierdzenie w wyliczeniach innych biegłych, czynionych w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości objętej (...) z uwagi na funkcjonowanie lotniska(...), co biegły wyjaśnił w formie tabeli w opinii. Biegły wskazał, że średni spadek wartości ustalony w strefie zewnętrznej dla lotniska (...) przez biegłą P. wyniósł 6%, biegłego B. wyniósł 7% oraz biegłego R. wyniósł od 4,5-7%, średnio 5,33%. Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego parametr przyjęty na poziomie 5,43% mieści się w granicach ustalonych przez pozostałych biegłych w innych, analogicznych sprawach.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji sąd nie przerzucił na biegłego swoich obowiązków w zakresie stosowania przepisów prawa materialnego, w tym badania związku przyczynowego. Rolą biegłego, który opracowywał opinię, było ustalenie spadku wartości nieruchomości powoda, który nastąpił po wejściu w życie przedmiotowej uchwały z 30 stycznia 2012 roku. Stwierdzenie tych okoliczności wymagało skorzystania z posiadanej przez biegłego wiedzy specjalnej i Sąd nie mógł poczynić takich ustaleń bez skorzystania z pomocy biegłego. Sąd Okręgowy nie oparł się bezkrytycznie na opinii biegłego, lecz poddał ją wnikliwej ocenie i na tej podstawie pozytywnie ocenił jej moc dowodową i wiarygodność.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - (...)i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że zdaniem apelującego wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok. Wbrew zarzutowi apelacyjnemu Sąd I instancji nie pominął tych dowodów, gdyż stanowiły one podstawę ocen w zakresie oddziaływania lotniska na środowisko, jednakże wyprowadził na ich podstawie odmienne niż skarżący wnioski prawne.

Nietrafnie także pozwany zarzuca, że opinia biegłego stoi w sprzeczności z ww. decyzją (...) oraz z raportem środowiskowym. Dokumenty te w ogóle nie odnosiły się do spadku wartości nieruchomości powoda, toteż nie mogły podważyć wniosków biegłego. Ponadto z decyzji (...), z raportu środowiskowego, jak również z faktu sporządzenia tych dokumentów, wynikają wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dokumenty te stanowią bowiem element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja z dnia 28 lutego 2011 roku stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „(...) i (...) sp. z o.o. im. (...)”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.), z czego powód wywodzi swoje roszczenie.

W konsekwencji zasadne było przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż obniżenie wartości nieruchomości powoda jest wynikiem ustalenia, że odczuwalne są negatywne oddziaływania lotniska, którym właściciele nieruchomości nie mogą się po utworzeniu strefy ograniczonego użytkowania skutecznie przeciwstawić i zmuszeni są je znosić bez prawa żądania zaniechania tych immisji. Przekłada się to z kolei na obniżenie cen tych nieruchomości, gdyż potencjalni nabywcy biorą pod uwagę, że będą zmuszeni znosić te negatywne oddziaływania, przede wszystkim zaś zwiększoną w porównaniu do innych - nie obarczonych takim sąsiedztwem - nieruchomości emisję hałasu.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., do którego zdaniem pozwanego miało dojść poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do Komisji Arbitrażowej o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego. Powoływany jako podstawa tego wniosku art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 powołanej ustawy operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie 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. Opinia wydana przez biegłego w niniejszej sprawie, z uwagi na jej przedmiot i zakres, nie jest tożsama, czyli nie ogranicza się do operatu szacunkowego. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Brak natomiast uzasadnienia do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego, niedopuszczalne jest weryfikowanie sądowej opinii biegłego z pomocą dowodów z dokumentów - prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej.

Ponadto, pomijając na potrzeby poniższych rozważań, przytoczoną powyżej argumentację należy wskazać, iż skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych operatów szacunkowych, opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (art. 157 ust. 4 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami), gdyż jak już to zostało podniesione powyżej, to Sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu przeprowadzonego w sprawie (art. 233 § 1 k.p.c.).

Jako bezzasadny został oceniony przez Sąd II instancji zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnych. Opinie prywatne, nie będące opiniami wydanymi w toku postępowania sądowego, należy

traktować wyłącznie jako złożone przez jedną ze stron procesu pisemne twierdzenia czy zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłego sądowego przeprowadzonej w niniejszej sprawie.

Wskazać jednocześnie należy, że pisma, których dotyczy ten zarzut, zostały załączone do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2007r. II CSK 401/06 (LEX nr 453727) wskazał, że niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem, jeżeli zaś pismo nie może być uznane za dokument, nie może być ono też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 k.p.c. Przedmiotowa okoliczność jednoznacznie wyłączała więc możliwość nadania w/w materiałom waloru dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c. Konsekwencją powyższego jest uznanie, że nie mogły one stanowić materiału dowodowego, w oparciu o który należałoby czynić ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie.

Skoro Sąd Rejonowy zasadnie uznał opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego za wiarygodną i posiadającą moc dowodową, to brak jest podstaw do uznania trafności zarzutu naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnych opinii biegłych. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonych opinii. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że nie zostały one uznane za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku dowodowego, o przeprowadzenie dowodu z kolejnych opinii biegłych sądowych.

Niezasadne wreszcie okazały się zarzuty dotyczące odsetek ustawowych. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela stanowisko, że roszczenie powoda stało się wymagalne zgodnie z przepisem art. 455 k.c. po wezwaniu pozwanego do zaspokojenia roszczenia. Upływ terminu wyznaczonego przez powoda do zapłaty spowodował powstanie po stronie pozwanego stanu opóźnienia, co w myśl art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c.

Powyższego stanowiska nie podważa okoliczność, że w przypadku sądowego dochodzenia roszczenia, podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest spadek wartości nieruchomości ustalony przy uwzględnieniu cen aktualnych w chwili orzekania, zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Dla oceny zasadności roszczenia o odsetki istotne jest bowiem w takim wypadku czy już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia był on zobowiązany do zapłaty odszkodowania co najmniej w tej samej wysokości jak ostatecznie przyjęto to w wyroku. Zdaniem Sądu Okręgowego, w rozpoznawanym przypadku w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powoda nie była niższa niż ustalona w toku postępowania.

Reasumując, orzeczenie w zakresie w jakim dotyczyło przyznanego powodowi odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości było w pełni zasadne.

Odnosząc się do drugiego roszczenia tj. szkody związanej z koniecznością przystosowania budynku do wymogów akustycznych to zarzut apelującego okazał się zasadny.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy w szczególności należy mieć na uwadze zakreśloną przez powoda podstawę faktyczną zgłoszonego roszczenia. I tak powód domagał się zapłaty z tytułu odszkodowania kwoty w wysokości 11.744 zł z tytułu przystosowania akustycznego istniejącego budynku w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania. Mając na uwadze tak sformułowane roszczenie Sąd Okręgowy uznał, iż brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w tym zakresie.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 136 § 3 ustawy - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 § 2 ustawy (czyli szkodą będącą w

związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości związanymi z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania), są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Jest oczywistym, że budynek użytkowany na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlega zatem ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie późniejszymi zmianami (Dz. U. 2002/75/690 ze zmianami). Zgodnie z par. 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne - jedną z uciążliwości, przed którą należy chronić budynki przeznaczone na pobyt ludzi (ust.1) jest hałas. Na podstawie par. 323 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia budynki mieszkalne należy chronić przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku. Zgodnie z par. 325 ust. 1 budynki mieszkalne (...) należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Poziom hałasu reguluje Polska Norma (par. 326 ust1), a przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz elementy budowlane powinny mieć określoną w Polskiej Normie izolacyjność akustyczną (par.326 ust.2).

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. o nr (...), w §9 wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast powołany przepis w strefie zewnętrznej wprowadził wymogi polegające na zapewnieniu 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.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego w strefie zewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania. Jak wyżej natomiast wskazano, przepisy uchwały nr (...)nie wprowadziły wymagań technicznych dla budynków mieszkalnych położonych w strefie zewnętrznej. Zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność ta wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązującego prawa – vide wyrok SA w P. z dnia 5 czerwca 2013 roku (...). Kierując się powyższymi ustaleniami należało zatem stwierdzić, że w tym zakresie żądanie powoda było nieuzasadnione.

Uznając z kolei, iż roszczenie powoda o zasądzenie odszkodowania z tytułu rewitalizacji akustycznego jego budynku nie miało podstaw prawnych, nie było potrzeby odnoszenia się przez Sąd Okręgowy do zarzutów apelującego dotyczących opinii biegłego P. Z. oraz opinii biegłej E. C.. W świetle ustaleń Sądu Okręgowego, opinie te okazały się nieprzydatne do rozpoznania niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że zmniejszył zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę do kwoty 33.836 zł obejmującej wyłącznie odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości powoda, spowodowane wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania.

W konsekwencji merytorycznej zmiany orzeczenia zmianie podlegało również orzeczenie o kosztach postępowania. Sąd Okręgowy ustalił, że powód ponosi koszty w 39%, a pozwany w 61%. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd Okręgowy pozostawił referendarzowi sądowemu, zaznaczając, iż koszty zastępstwa procesowego stron należne są w stawce minimalnej.



Kosztami postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy obciążył na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo obie strony. Powód wygrał postępowanie apelacyjne w 26%, natomiast pozwany w 74 %. Powód podniósł koszty: opłatę sądową od apelacji w kwocie 2.279 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł, ustalone na podstawie § 2 ust. 5 w zw. z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) oraz koszty związane z wniesieniem 4 zażaleń – tj. opłaty od zażaleń w łącznej kwocie 160 zł oraz koszty postępowań zażaleniowych w kwocie 420 zł (ustalone od wartości przedmiotu zaskarżenia w postępowaniach zażaleniowych). Pozwany poniósł natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 408,66 zł.

Brygida Łagodzińska Maciej Agaciński Arleta Lewandowska