

Sygn. akt XV Ca 1454/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w P. Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędziowie: SSO Michał Wysocki

SSO Jarosław Grobelny (spr.)

Protokolant: stażysta Katarzyna Janicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2018 r. w P.

sprawy z powództwa E. B.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego P. J. w P.

z dnia 3 sierpnia 2017 r.

sygn. akt IX C 2149/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1800 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Michał Wysocki Krzysztof Godlewski Jarosław Grobelny

## UZASADNIENIE

Powódka E. B., wystąpiła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 20.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...). Nieruchomość powódki znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Jako podstawę prawną roszczeń powódka wskazała art. 129 ustawy - Prawo Ochrony Środowiska (dalej poś) oraz art. 361 k.c. W ocenie strony powodowej szkoda przejawia się w zmniejszeniu wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy. Podniesiono również, że w związku z ustanowieniem strefy powódka musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. W dalszej kolejności oświadczone, że bezskutecznie wezwano pozwanego do zapłaty odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu prezentowanego stanowiska pełnomocnik pozwanego zauważył, że nieruchomość powódki zlokalizowana jest w strefie zewnętrznej OOU, to zaś powodowało, że zakres normowania uchwały nie obejmował żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie. Zdaniem strony pozwanej położenie nieruchomości powódki w strefie zewnętrznej OOU nie wiąże się z koniecznością znoszenia przez nią jakichkolwiek immisji. Następnie podniesiono, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądzało automatycznie o odpowiedzialności portu lotniczego, albowiem odszkodowanie przysługuje za szkodę, a nie za fakt utworzenia strefy. Według pozwanego sposób funkcjonowania lotniska nie uległ zmianie w wyniku wprowadzenia strefy, przy czym podkreślono, że okres największego rozwoju lotniska przypadła na okres przed wprowadzeniem strefy OOU. W dalszej części pełnomocnik pozwanego podał, że podjęty został szereg działań ograniczających poziom hałasu emitowanego przez lotnisko, a nadto iż w ostatnim okresie nastąpił spadek operacji lotniczych.

Pismem z dnia 26 czerwca 2017 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 9.255 zł i tym samym wniosła o zasądzenie od pozwanego łącznej kwoty 29.255 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. (k. 289 – 291)

Pismem z dnia 3 lipca 2017 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w rozszerzonym zakresie. (k. 296 – 297)

Do końca procesu strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy P. J. w P. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę **29.255 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego P. J. w P. kwotę 704,24 zł tytułem kosztów procesu w części tymczasowo wyłożonej ze środków publicznych.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

E. B., przysługuje prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), gmina T., obręb P., działka nr (...), o powierzchni 543 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Zlokalizowany na tej nieruchomości budynek jest mieszkalnym jednorodzinny budynek w zabudowie wolnostojącej, podpiwniczonym i o jednej kondygnacji nadziemnej, o pow. użytkowej 101,85 m<sup>2</sup>. Budynek jest wykonany w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych, jego stan techniczny określa się jako dobry.

Przedmiotowa nieruchomość na dzień 28 lutego 2012 r. objęta była studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T., uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. – zgodnie ze studium przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem (...), obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Pozwany (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego.

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska (...) uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowała rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w (...). W 1993r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu

11.07.1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadła na początek dwudziestego pierwszego wieku, (m.in. w 2001 r. oddano do użytku dwa terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową), systematycznie rozwijano również siatkę regularnych połączeń. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska wiązać należy z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „(...) (...) sp. z o.o. im. (...). Po roku 2011, przy wsparciu funduszy europejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem operacji lotniczych.

Aktualnie L. cywilne (...) jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...).

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...), którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

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

Natomiast w strefie wewnętrznej:

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

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W zakres działań podjętych przez pozwanego, a związanych z wprowadzeniem oou wchodzi wprowadzenie równoważności ilości operacji dziennych i nocnych, a także wprowadzenie limitów operacyjnych.

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

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), gmina T., obręb P., działka nr (...), znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...).

Wartość nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), gmina T., obręb P., działka nr (...), uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. (...) (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r.).

Utrata wartości według stanu nieruchomości przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy zewnętrznej wynosi 29.255 zł.

Pismem z 20 lutego 2014 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 180.000,00 zł w związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania, w tym 100.000,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 80.000,00 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego 21 lutego 2014 r.

Pełnomocnik powódki złożył w tutejszym Sądzie wniosek o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 23 lutego 2014 r., której przedmiotem byłaby zapłata przez pozwanego na rzecz powódki kwoty 180.000 zł, w tym 100.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości powódki i kwoty 80.000 zł tytułem rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powódki.

W odpowiedzi na wniosek o zawiązanie do próby ugodowej pełnomocnik pozwanego wskazał, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody.

Sąd Rejonowy dał wiarę powołanym w uzasadnieniu wyroku dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Zasadniczy dla oceny sprawy spór koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powódka jako właściciel nieruchomości położonej w strefie zewnętrznej oou, odniosła jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości prawa własności nieruchomości, a jeśli tak to czy i w jakim zakresie winna ona być rekompensowana przez pozwanego. Ustalenie istnienia szkody w zakresie objętym

roszczeniem wymagało wiedzy specjalistycznej i z tej przyczyny zasła konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., (...)). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego.

W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego związanego ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, opinię sporządził biegły rzeczoznawca majątkowy – R. D. (1). Na etapie kierowania opinii do realizacji żadna ze stron procesu nie kwestionowała zarówno formalnych kwalifikacji, jak i umiejętności specjalistycznych biegłego R. D. (1). Biegły sądowy, posiadający wieloletnie doświadczenie zawodowe, w sposób rzeczowy i przekonujący w sporządzonej na zlecenie sądu opinii przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował. Biegły sporządzając opinię uwzględnił zarówno wyniki badań dotyczących wpływu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – K. na wartości nieruchomości mieszkaniowych oraz posiłkował się także stosownymi badaniami zagranicznymi. W pierwszym z w/w przypadków, biegły powoływał się w zasadniczej mierze na wyniki badań ankietowych pośredników w obrocie nieruchomościami na temat zachowań nabywców i ich wiedzy o oou lotniska wojskowego P. – K. i ich opinie w wpływie oou na ceny transakcyjne. Wyniki te opublikowane zostały w grudniu 2010 r. w dodatku do biuletynu Stowarzyszenia (...). (...): - H. lotniczy a wartość nieruchomości. Z tych badań wynikało w szczególności, że ok. 70% potencjalnych nabywców zwraca uwagę na położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego, że 21% przy wyborze ofert zwraca uwagę na intensywność hałasu, położenie względem lotniska i strefę w której nieruchomość jest położona, że 69% jest zdania o spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w strefie w następstwie informacji o jej położeniu. Biegły wskazał na widoczny spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi na obszarze oou w stosunku do okresu zanim dla tego terenu utworzono oou (67 % ankietowanych), jak i na wskazywany przez większość badanych spadek cen takich nieruchomości. W odniesieniu do badań zagranicznych biegły podał, że stosowne wyniki w tym zakresie zawiera opracowanie: Problematyka wycen umniejszania wartości nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie P. – K., zaprezentowanych przez rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. S..

Uzupełniająca ustna opinia biegłego miała istotne znaczenie dla wyjaśnienia, czy zagadnienie wpływu wprowadzenia oou na wartość nieruchomości jest dla biegłego tematem pogłębionym na poziomie pozwalającym na rzeczową współpracę z sądem czy też materia ta jest dla biegłego na tyle niezbadana, że trudno uznać go za specjalistę w danej dziedzinie. Zaprezentowane przez biegłego wieloletnie doświadczenie zawodowe w tym zakresie pozwalało w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości potraktować biegłego R. D. (1) jako eksperta w omawianej dziedzinie i to w skali całego kraju. Sąd zwraca uwagę także na to, że pomimo podjętych w tym zakresie pewnych wysiłków strona pozwana nie wskazała żadnych rzeczowych, metodologicznie potwierdzonych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych analiz, które dyskredytowałyby przyjętą metodę badawczą.

O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść analiz sporządzonych przez dr K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczne spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Dla podważenia prawidłowości ustaleń poczynionych przez biegłego R. D. (1) nie była wystarczająca również treść opinii biegłej dr B. H.. Podkreślić należy, iż opinia ta została sporządzona w postępowaniu o odmiennym stanie faktycznym, przy czym strona pozwana przedłożyła jedynie wybrane fragmenty opinii dr H., na podstawie których nie było możliwe jednoznaczne określenie jak bardzo zbliżone do siebie były istotne okoliczności tych przypadków i sprawy będącej przedmiotem wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia.

Krytyka stanowiska biegłego (...) dokonana przez J. K. i I. F. – bez wskazania i wyjaśnienia jakim dorobkiem naukowym i doświadczeniem zawodowym w interesującej sąd materii ww. legitymują się nie pozwalało na traktowanie tych opinii w sposób rzeczowy i przydatny. Co ważniejsze jednak – norma prawna kodowana w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje wyłączne uprawnienie do opiniowania poprawności sporządzanych operatów szacunkowych organizacjom zawodowym. Zatem – dokument prywatny w tym zakresie dodatkowo obciążony był błędem formalnym.

Sąd Rejonowy stwierdził, że sposób przygotowania opinii odpowiadał regulacjom prawnym, w szczególności zgodny był z wymogami 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). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności polemicznej krytyki dr inż. J. K. i dr hab. I. F.. Wskazać tu w pierwszej kolejności, że krytyka ta odnosiła się do innej opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania sądowego. Zauważyć dalej należy, że krytyka dr hab. F. dokonana z punktu widzenia statystyka, nie mogła skutecznie przekonać sądu o braku adekwatności wykorzystania metody przyjętej przez biegłego (...) w opinii, wymagała bowiem - w ocenie sądu - jednoznacznego wskazania, jaka zatem metoda winna być w omawianym problemie zastosowana. Sąd zważył, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. Strona pozwana zdawała sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wiążącego się z wprowadzeniem oou – pracę nad powyższym trwały już w 2011r i wcześniej, sama uchwała została opublikowana w styczniu 2012r. – dla sądu nie ulega jakimkolwiek wątpliwościom, że pozwany jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą ukierunkowaną na zysk musiał wykonać analizy wskazujące na możliwe skutki finansowe wprowadzenia oou także przez pryzmat ewentualnych roszczeń zgłaszanych w trybie art.129 ustawy p.o.ś. - okres do chwili wyrokowania stanowił wystarczający czas dla wskazania przez pozwanego innej właściwej metody badawczej w tym zakresie; sama krytyka opinii zleconej przez sąd oczywiście mieści się w granicach swobody aktywności i dyspozycyjności procesem sądowym, niemniej ciężar dowodzenia w zakresie wykazania faktycznych podstaw do wdrożenia kolejnej opinii w tej samej sprawie - przerzucony został na stronę pozwaną. Sąd Rejonowy wskazał jednocześnie, że problematyka szkód związanych z ubytkiem wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia o.o.u. w przestrzeni wymiaru sprawiedliwości pojawiła się w grudniu 2007 r., okres ten pozwolił na pogłębienie wiedzy i analiz prawnych, również zgromadzony dorobek doktryny i judykatury ostatecznie skryształizował spójne poglądy dotyczące norm prawnych kodowanych w analizowanej ustawie. Zarówno sąd, jak i strony procesu wiedziały o innych toczących się procesach dot. tego samego zagadnienia prawnego.

W świetle powyższych okoliczności krytyka metody biegłego (...) mogła być potraktowana przez sąd li tylko jako osobiste stanowisko innych rzeczoznawców majątkowych. Sprawa wyglądałaby zupełnie inaczej, gdyby strona pozwana skierowała do tych samych lub innych rzeczoznawców majątkowych zlecenie o wydanie opinii prywatnej o treści tożsamej z postanowieniem podjętym przez sąd. Wówczas sąd niewątpliwie byłby zainteresowany wynikiem takiej kolejnej opinii, a o ile wyniki obu byłyby całkowicie sprzeczne – byłby zmuszony do podjęcia dalszej aktywności dowodowej zmierzającej do ustalenia przyczyn odmiennych konkluzji czy rozwiązań. Tymczasem sama krytyka stanowiska biegłego sądowego (i to podjęta na kanwie innego stanu faktycznego) nie pozwalała skutecznie

na dyskwalifikowanie przyjętej przez biegłego metody badawczej, zwłaszcza, że nie wykazano, aby w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wypracowana została zupełnie inna metoda badawcza.

W świetle publikacji zagranicznych, opartych na wieloletnich badaniach prowadzonych wokół lotnisk cywilnych, przedstawiających wpływ hałasu na wartość nieruchomości położonych w zasięgu ich oddziaływania określono w szczególności, że stan klimatu akustycznego jest jednym z najistotniejszych czynników jakości środowiska bezpośrednio odczuwalnych i mających fundamentalne znaczenie dla możliwości odpoczynku i regeneracji sił, świadomość istniejącego dyskomfortu oraz zagrożeń zdrowotnych związanych z emisją hałasu powoduje znaczący spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych na terenie niekorzystnego oddziaływania hałasu lotniskowego, spadek wartości nieruchomości rezydencjalnych jest wyższy od typowych niższej wartości, istnieje obawa przed skutkami i zagrożeniami wynikającymi z sąsiedztwa lotniska, zależność utraty wartości nieruchomości liczoną od każdego decybeli hałasu ponad normatywny i powszechnie akceptowalny poziom hałasu określonego na poziomie 35 decybeli. Biegły R. D. (1) w celu ustalenia rzeczywistego wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (oou) lotniska (...) na wartość nieruchomości przeprowadził analizę rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi położonymi na i poza oou tj. na terenie (...), G., Ł., J. i P.. Do tej analizy biegły wziął pod uwagę ceny transakcyjne po 28.02.2012 r. i ustalił, że występował spadek cen minus 0,4 % miesięcznie. Biegły do podstawowych czynników wpływających na wartość transakcji zaliczył: położenie i otoczenie nieruchomości, stan budynku, jego powierzchnię, powierzchnię działki oraz położenie na oou (...). Dla ustalenia wpływu utworzenia oou na uzyskane ceny transakcyjne biegły przeprowadził aktualizację cen ustalonym trendem czasowym minus 0,4 % miesięcznie oraz przeprowadził ocenę nieruchomości w aspekcie w/w czynników – atrybutów rynkowych. W oparciu o zaktualizowane ceny transakcyjne i ocenę nieruchomości w kontekście w/w atrybutów rynkowych, a także przy wykorzystaniu metody regresji wielorakiej (metoda badania statystycznego) biegły zbudował równanie regresji opisujące zbiór cen transakcyjnych w funkcji atrybutów rynkowych. Równanie to przedstawiało zależność między teoretyczną ceną transakcyjną a ustalonymi atrybutami rynkowymi. Wychodząc od tego równania, w dalszej kolejności biegły ustalił współczynnik ubytku wartości nieruchomości na oou lotniska. Kolejno, biegły oszacował zmianę wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w strefie oou przy uwzględnieniu przeznaczenia oraz stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. i otrzymał wzór wyjściowy do dalszych badań, dla których istotne było oszacowanie wartości samej nieruchomości wg stanu na dzień 28.02.2012 r. a cen na dzień 26 kwietnia 2017 r. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została przez biegłego oszacowana na kwotę 430.222,30 zł. Tak otrzymaną wartość biegły podstawiał do określonego wcześniej wzoru zmiany wartości nieruchomości i w ten sposób otrzymał wynik końcowy w kwocie 29.255 zł.

W ramach ustnej uzupełniającej opinii biegły podtrzymał w całości opinię pisemną. W pierwszej kolejności biegły odniósł się do zarzutu nieprawidłowego określenia powierzchni użytkowej nieruchomości powódki wyjaśniając, że dla celów podatkowych powierzchnię tą liczy się według innych przepisów, niż te które stosuje rzeczoznawca majątkowy. W konsekwencji przy określaniu powierzchni użytkowej biegły nie mógł uwzględnić kondygnacji piwnicznej budynku. Biegły wykluczył też, aby celowym było badanie trendów czasowych w okresie przed i po wprowadzeniu OOU ze względu na nieprzydatność wyników dla przedmiotu opinii. Zgodnie z wyjaśnieniami biegłego przyjęta przez niego metodologia nie wymagała zastosowania współczynnika z tytułu niekorzystnej lokalizacji, gdyż wszystkie wybrane przez niego nieruchomości podlegały wpływowi lotniska, dobór nieruchomości został dokonany w oparciu o badania ustalające obszar oddziaływania lotniska. Biegły wyjaśnił również, iż uwzględnił on fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, przy czym podkreślono, że czynnik ten dotyczył wszystkich nieruchomości uwzględnionych w treści opinii, tym samym nie był to czynnik różnicujący. Według biegłego powodem utraty wartości nieruchomości jest sam fakt wprowadzenia strefy, a nie ilość lotów i aktualnie istniejący poziom hałasu wynikający z sąsiedztwa lotniska. W toku rozprawy biegły wyjaśnił też na jakich zasadach działa program komputerowy wykorzystywany do obliczania wartości rynkowej nieruchomości, przedstawiając przy tym jaka jest konstrukcja wzoru matematycznego wykorzystywanego przez ten program. Mając na uwadze obszerność i precyzję opinii za bezpodstawny uznać należało zarzut, że szczegółowość obliczeń biegłego jest niewystarczająca. Nie sposób jest postawić biegłemu zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania mogły wypaczyć wynik wyceny. Zważyć należy, iż nieruchomości przyjęte do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala – w ocenie Sądu – na przyjęcie,

iż dokonana przez biegłego wycena nie ma jedynie charakteru teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

W kontekście powyższego i z przyczyn szczegółowo omówionych powyżej Sąd uznał opinię biegłego R. D. (1) oraz ustną opinię uzupełniającą za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Wymaga podkreślenia, że biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny, a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez strony zarzutów. Sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej weryfikacji co przesądzało o jej przydatności w tej sprawie. Do takich wniosków przyczyniała się także ocena Sądu co do osoby samego biegłego który dysponuje niewątpliwie wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego co przejawiało się w sposobie argumentowania własnych działań w kontekście podnoszonych zarzutów. Wobec powyższego wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o skierowanie opinii biegłego (...) do (...) Stowarzyszenia (...). Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Zważyć tu należy, że powołany powyżej przepis dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powódki było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. (1) i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas może być celem sprawdzenia jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest przy tym weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie strony pozwanej. Przy tym podkreślić należy, iż przesłanką do weryfikacji opinii biegłego sądowego przez organizację zawodową jest skuteczne jej zakwestionowanie, a przynajmniej wzbudzenie uzasadnionych wątpliwości co do jej prawidłowości. Pozwana nie przedstawiła zarzutów mogących prowadzić do wniosku o nieprawidłowościach w sporządzonej opinii. Przy tym – mimo istniejących możliwości – pozwana nie przedstawiła kontropinii sporządzonej w niniejszej sprawie, ograniczyła się natomiast do przedstawienia wielu opinii sporządzonych w sprawach innych nieruchomości przez innych biegłych (częściowo sporządzonych przez osoby nie będące biegłymi sądowymi ani rzeczoznawcami majątkowymi). W sytuacji, gdy dokumenty sporządzone zostały przez osoby nie dysponujące ani stosownymi uprawnieniami (rzeczoznawca majątkowy), nie należącymi do grona biegłych sądowych, nie wypowiedzającymi się wreszcie na podstawie materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie – ich donośność nie może być stawiana na równi z opinią biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo było zasadne w przeważającej części.

Legitymacja czynna powódki do wszczęcia procesu, a także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w normie prawnej kodowanej w art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś) nie budziły wątpliwości. To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji.

Jako podstawę prawną roszczenia strona powodowa wskazała art. 129 ust. 2 poś.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, zaś szkoda obejmuje m.in. zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś



obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

Zatem w normach zawartych w art. 129 - 136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i (3) związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine poś jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości i to z jednej strony będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego oou (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężania granic prawa własności z art. 140 kc. w zw. z art. 144 kc. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 poś 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 (por. także postanowienie SN z 24.02.2010 r., (...) oraz wyrok SN z 25.02.2009 r., (...)). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Uznać trzeba za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest to element uwzględniany przez potencjalnych nabywców nieruchomości przy dokonywaniu transakcji nabycia nieruchomości, wpływający negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu. Decydujące znaczenie ma już sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i dalej, położenia nieruchomości w ramach strefy.

W tej sprawie, uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Objęcie nieruchomości powódki tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanego w sprawie biegłego.

W ten natomiast sposób spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powódki (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 § 2 kc) w zakresie spadku wartości ich nieruchomości.

Należy podkreślić z całą stanowczością, że kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji jej wysokości są w okolicznościach analizowanej sprawy bardzo trudne do jednoznacznego ustalenia. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne czynniki – zarówno obiektywne, jak i subiektywne, ekonomicznie uzasadnione, jak i oderwane od uwarunkowań ekonomicznych jak np. moda na zamieszkiwanie w danym terenie. Ustawodawca w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania wartości nieruchomości dla opisanego czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia wartości

nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 u.g.n.). W tym kontekście kwestia uchwycenia zmiany wartości nieruchomości z uwagi na jeden czynnik jest zadaniem wyjątkowo trudnym do przeprowadzenia. Wszystko to nie może jednak prowadzić do wniosku o braku podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek odszkodowania. Owe trudności dowodowe mają bowiem charakter obiektywny i nie są zawinione przez stronę powodową. Ustawodawca wprost w art. 322 kpc przewidział tego rodzaju sytuacje wskazując, że w sprawie o naprawienie szkody, jeśli sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Opinie biegłego R. D. (1) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo-skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania były prawidłowe i przekonujące. Biegły potwierdził wystąpienie dwóch dalszych koniecznych przesłanek odpowiedzialności pozwanego. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje 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 (...) 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.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska (...) i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. 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 w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., (...)). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Nie sprzeciwiała się żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie niewątpliwie muszą być realizowane z poszanowaniem prawa własności innych podmiotów. Strona powodowa w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób również pominąć faktu, że porty lotnicze – w tym także pozwany – pobierają opłaty hałasowe od przewoźników w związku z generowanym przez floty powietrzne hałasem, ich wysokość jest uzależniona od poziomu hałasu czy też godziny (pory dziennej – nocnej) udostępnienia przewoźnikowi miejsca w porcie lotniczym – trudno uzasadniać pobieraną z tego tytułu opłatę w inny sposób aniżeli przez pryzmat kosztów poniesionych przez port lotniczy m.in. z tytułu wprowadzenia oou. Konsekwentnie zatem trudno upatrywać w działaniu powódki sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska winien uprzednio dokonać analizy finansowych skutków wynikających z tego faktu, i takowe niewątpliwie zostały podjęte wobec wprowadzonych opłat za hałas.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., (...)). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu powoduje,

że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że strona powodowa zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Sąd kierując się dyspozycją art. 322 kpc, mając na uwadze wszystkie okoliczności w sprawie i świadomość, że spadek wartości ustalony przez biegłego ma jedynie wartość orientacyjną ostatecznie przyjął wysokość szkody z tego tytułu na poziomie 29.255 zł.

W konsekwencji powyższego, Sąd w pkt. 1 wyroku zasądził na rzecz powódki wskazaną kwotę wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z regulacją zastrzeżoną w art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 180.000 zł po raz pierwszy w piśmie z dnia 20 lutego 2014 r., odebranych przez pozwanego w dniu 21 lutego 2014 r. Tym samym od dnia następnego tj. 22 lutego 2014 r. pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia i od tego dnia powódce przysługują odsetki od zasądzonej kwoty. Sąd o odsetkach ustawowych należnych do dnia 31 grudnia 2015 r. orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., natomiast o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty na podstawie wyżej wskazanego przepisu w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.

W pkt 2 wyroku sąd oddali powództwo w zakresie części żądania odsetkowego.

W pkt 3 wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. rozstrzygnięto o kosztach postępowania. Mając na uwadze fakt, że powódka wygrała proces niemal w całości, to pozwany obciążony został obowiązkiem poniesienia kosztów procesu.

Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyła się opłata od pozwu w wysokości 1000 zł, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, 1.500 zł zaliczki na poczet opinii biegłego i wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 4.800 zł (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U(...)) – łącznie 7.317 zł.

Sąd Rejonowy miał przy tym na uwadze, że postanowieniem z dnia 30 maja 2017 r. (k. 168 – 173) Referendarz Sądowy przyznał biegłemu R. D. (1) wynagrodzenie w kwocie 2.241,24 zł, która to w części tj. co do kwoty 241,24 zł, została pokryta ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego P. J. w P.. Ponadto w sprawie pozostała niewuiszczona opłata od rozszerzonej części pozwu w wysokości 463 zł. Mając na względzie ustaloną zasadę odpowiedzialności Sąd w punkcie 4 wyroku nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego P. J. w P. kwotę 704,24 zł tytułem kosztów procesu w części tymczasowo wyłożonej ze środków publicznych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) sp. z o.o. w P., zaskarżając orzeczenie w punktach 1., 3. i 4.

Skarżący podniósł zarzuty, że wystąpiło:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. art. 361 § 1 k.c. w zw. z § 8 uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska (...), poprzez błędną wykładnię i uznanie, że spadek wartości nieruchomości powódki związany jest z samym objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania, pomimo że dla nieruchomości mieszkaniowych położonych w strefie nie przewidziano żadnych ograniczeń, co prowadzi do uznania że nie zostały spełnione wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego i włączenie do materiału dowodowego dokumentu zatytułowanego „Opinia o wartości dotycząca określenia ubytku o wartości rynkowej nieruchomości ...”, skoro liczba sporządzonych opinii wskazuje, że biegły nie sporządził opinii samodzielnie, a

posługiwał się przy ich sporządzeniu rzeczoznawcami majątkowymi, którzy nie są biegłymi sądowymi i nie zostali dopuszczeni do sprawy jako biegli ad hoc;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia OOU dla lotniska(...), a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem OOU, celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona,

4) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan jaki występuje w majątku powoda po wprowadzeniu oou, gdy tymczasem szkodą jest różnica między aktualnym stanem majątku poszkodowanego, a stanem hipotetycznym jaki by istniał gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem oou.

5) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego R. D., która jest:

a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie załącznika nr 3 do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w OOU) średnie zaktualizowane ceny za  $m^{(2)}$  nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej OOU (w każdym obrębie), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za  $m^{(2)}$  nieruchomości położonych poza OOU, co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 5 opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za  $m^{(2)}$  nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe ceny za  $m^{(2)}$  nieruchomości położonych poza strefą i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie OOU,

b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem OOU, celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wart nieruchomości,

c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń; na podstawie których, uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za  $m_2$  nieruchomości położony w strefie wewnętrznej OOU, są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za nieruchomości położonych poza OOU;

6) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

7) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.t 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 - Rozbudowa i (...) 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 I instancji oparł zaskarżony wyrok.

Przeciwko zaskarżonemu wyrokowi podniesiono ponadto jako ewentualne następujące zarzuty:

8) 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 terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty także 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 I instancji;

9) naruszenie przepisów postępowania, tj. 286 k.p.c., art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 poprzez oddalenie wniosku o powołanie kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz oddalenie wniosku o weryfikację opinii przez organizację rzeczoznawców majątkowych, gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

10) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości,

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wniosł o:

1) 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;

a ewentualnie o:

1) zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 24 maja 2016 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i dopuszczenie tego wniosku;

2) zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 12 maja 2017 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do weryfikacji przez organizację rzeczoznawców majątkowych i dopuszczenie tego wniosku;

3) uchylenie zaskarżonego wyroku częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,

4) pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W obszernym uzasadnieniu apelacji pozwany przedstawił rozwinięcie powyższych zarzutów i przedstawił argumentację na ich poparcie.

Powód w odpowiedzi na apelację wniosł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych obszernie ustosunkowując się do zarzutów i wywodów apelacji.

W piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2018 r. pozwany powołał się na wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 17 października 2017 r. w sprawie I ACa 456/17 gdzie sąd ten uznał za zasadne argumenty pozwanego kwestionujące opinię biegłego R. D. (1).

W piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2018 r. powódka powołała szereg wyroków sądów zawierających stanowisko odmienne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przyjmując je za własne w myśl postanowień art. 382 k.p.c., dzieląc także rozważania prawne.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy była prawidłowa, a wypływające z niej wnioski okazały się zgodne z zasadami logiki, wskazaniami wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego.

Odnosząc się do zasadniczego zarzutu apelacji tj. naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. podnieść należy, że na przestrzeni ostatnich kilku lat ukształtowała się jednolita linia orzecznicza 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 ((...)) 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 Prawo ochrony środowiska, 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 chociażby w wyroku z dnia 21 sierpnia 2013 roku (...), w wyroku z dnia 6 maja 2010 roku (...), w wyroku z dnia 25 maja 2012 roku (...), jak również w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie (...), a potwierdził w wyrokach z dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę podziela ww. stanowisko prezentowane w powyżej przedstawionym orzecznictwie Sądu Najwyższego, a poglądy te co do zasady nie były nawet w treści uzasadnienia apelacji kwestionowane.

Mając na uwadze treść art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz treść zarzutów pozwanego, należy podnieść, że ww. stanowisko zachowuje aktualność również w realiach przedmiotowej sprawy i nie ma żadnych podstaw ku temu aby je podważać z uwagi na okoliczność, że zostało wyrażone na tle spraw dotyczących obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla innego lotniska.

Sąd Okręgowy stwierdza zatem, że niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska i jednocześnie potwierdza trafność poglądu Sądu I instancji co do zaistnienia podstaw do uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego powódki w oparciu o wymieniony wyżej przepis ustawy.

Przepis art. 129 ust. 1 Prawo ochrony środowiska 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 tej ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkodą obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W przedmiotowym postępowaniu z zebranego materiału dowodowego wynikało, że nieruchomość powódki znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonym dla Lotniska (...)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 – a takie położenie miała nieruchomość powódki

- uchwała ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadziła żadnych ograniczeń jeśli chodzi o możliwość wykorzystywania nieruchomości zgodnie z takim ich przeznaczeniem. Mimo tego uznać należy, że samo usytuowanie nieruchomości powodów 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 uciążliwego, przekraczającego przeciętną miarę, a często też ponadnormatywnego hałasu, 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 Prawo ochrony środowiska. Tymczasem obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska (...) wprowadzony został 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 powódka będzie musiała znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje.

Sąd Okręgowy stwierdza, że nie można podzielić zarzutu apelującego, jakoby Sąd Rejonowy naruszył art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c., poprzez błędną ocenę kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z opinii biegłego sądowego dotyczącej spadku wartości nieruchomości powodów. Opinia zasadnie uczyniona została podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji, albowiem to ona dostarczyła, po przeprowadzeniu badań rynku nieruchomości, informacji czy i w jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Do ustalenia tej okoliczności niezbędną była wiedza specjalna, którą dysponował biegły.

W szczególności nie sposób uznać, aby ze względu na niesamodzielne przygotowanie opinii przez biegłego R. D. (1) dokument przez niego przygotowany nie był opinią biegłego sądowego i nie mógł stanowić przedmiotu dowodu. Żaden przepis prawa nie zakazuje biegłemu sądowemu korzystania przy przygotowaniu opinii z pomocy innych fachowców, a opinia przygotowana z ich udziałem, ale podpisana przez jednego biegłego, który składał przyrzeczenie i firmuje autorstwo opinii nie przestaje być opinią biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Brak złożenia wymaganego przez przepis art. 282 § 1 k.p.c. przyrzeczenia przez pomocników biegłego nie dyskwalifikuje opinii.

Apelującemu nie udało się również skutecznie podważyć prawidłowości sporządzenia rzeczowej opinii. Biegły sądowy R. D. (1) jeszcze w toku postępowania przed Sądem I instancji w znacznej części odniósł się do zarzutów pozwanego i przytoczył argumentację wskazującą na ich bezzasadność. Wyjaśnił wątpliwości, na które wskazywała strona pozwana.

Sąd Okręgowy stwierdza, że biegły R. D. (1) konsekwentnie i spójnie zaprezentował sposób ustalenia czy w rzeczywistości wystąpiła szkoda w postaci obniżenia wartości nieruchomości powodów, przez ustalenie wartości nieruchomości według cen aktualnych, a stanu na dzień wprowadzenia OOU przy zastosowaniu podejścia porównawczego metody korygowania ceny średniej oraz taki sposób ustalenia wartości nieruchomości, którą przyjął za ustaloną, gdyby strefy nie wprowadzono. Zastosowany sposób ustalenia okoliczności istotnych z uwagi na żądanie pozwu jest trafny i odpowiada przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((...)) oraz przepisom wykonawczym do niniejszej ustawy dotyczącym zasad wyceny nieruchomości, a nadto zgodny z zasadami i trybem sporządzania operatu szacunkowego.

Należy zauważyć, że biegły zastosował odmienną metodę, niż proponowana przez pozwanego, dla ustalenia porównawczej wartości, ale jedynie ta okoliczność nie może jej dyskwalifikować. Biegły zamiast ustalić wartość nieruchomości po wprowadzeniu OOU z uwzględnieniem cen rynkowych, które jak twierdził pozwany powinny być ustalone w strefie, zaproponował ustalenie współczynnika regresywnego spadku wartości cen, stosując porównanie na dużej grupie porównawczej, przy zestawieniu modelu zarówno odpowiadającego modelowi korygowania ceny średniej, jak również modelu statystycznego cech. Biegły porównał przy tym nieruchomości położone w strefie ograniczonego użytkowania wewnętrznej, zewnętrznej i poza strefą, biorąc pod uwagę transakcje na rynku lokalnym w roku 2012, 2013 i 2014, wskazując, że celowe jest zastosowanie tego właśnie modelu, ponieważ on pozwala na ustalenie przy tzw. teoretycznej cenie wartości nieruchomości, spadku wartości tej nieruchomości. Po wnikliwej analizie zastosowanej przez biegłego metody, również w kontekście standardów zawodowych, które biegli stosują

w tego rodzaju sprawach, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że skoro strony nie podważyły samych podstaw tego modelu, to należy uznać, że sam model został zastosowany przez biegłego prawidłowo.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do wyprowadzenia wniosku, że zastosowana metodologia nie prowadzi do prawidłowych ustaleń i że zasadniczo nie mogła prowadzić do właściwych wniosków z tej przyczyny, że została błędnie skonstruowana. Przytoczona przez skarżącego argumentacja okazała się niewystarczająca do skutecznego podważenia przedmiotowej opinii. Wbrew zarzutom apelacji z faktu, iż przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania istniał już hałas lotniczy nie wynika aby metoda zastosowana przez biegłego była wadliwa lecz jedynie, iż można się pokusić o przygotowanie i przeprowadzenie badań przy użyciu innych metod.

Strona pozwana w apelacji w zasadzie nie zgłaszała zastrzeżeń, gdy chodzi o samo oszacowanie wartości nieruchomości powódki, uznawała natomiast za wadliwe przyjęcie spadku wartości nieruchomości co do zasady i określenie współczynnika tego spadku oraz kwestionowała związek przyczynowy tego ewentualnego spadku z ustanowieniem strefy z powołaniem na cenotwórczy fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem oou. Kwestionowano także sama metodę statystyczną obliczania spadku wartości nieruchomości i próbowano wskazać, że rzeczoznawca majątkowy może posługiwać się wyłącznie operatami szacunkowymi, wykonywać inne czynności może ale tylko z katalogu wymienionego w art. 174 ust. 3a u.g.n.

Wskazać w tym miejscu należy, iż wielkość współczynnika spadku wartości nieruchomości biegły obliczył przy pomocy modelu statystycznego tak zwanej regresji wielorakiej oraz na podstawie przeprowadzonych przez siebie w 2014 roku kilkumiesięcznych badań, podczas których analizował ceny transakcyjne nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania lotniska, a więc w dzielnicach J., Ł. i (...), gdzie odczuwalne były skutki funkcjonowania lotniska (...). Biegły przeanalizował wszystkie transakcje z wybranego terenu, co pozwoliło mu na opracowanie równania i ustalenie wielkości współczynnika ubytku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania.

Pozwany swe zastrzeżenia do metody opinii biegłego opierał w zasadzie wyłącznie na twierdzeniu, że spadek wartości nieruchomości mieszkalnych w strefie zewnętrznej nie może występować ze względu na brak ograniczeń w korzystaniu z takich nieruchomości, a reakcja rynku w postaci takiego spadku jest niezasadna lub nie występuje. Twierdzenia te były wyłącznie subiektywne i nie miały odzwierciedlenia nawet w materiale dowodowym wskazanym przez pozwanego. Zastrzeżenia te dotyczyły wyłącznie braku – w ocenie pozwanego - zbadania wpływu oddziaływania hałasu lotniska na ceny nieruchomości przed utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania. Tymczasem z opinii biegłego sądowego R. D. (1) wynikało, że wpływ ten został uwzględniony poprzez wybór wszystkich transakcji dotyczących nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska w obrębie strefy jak i poza aktualną strefą ograniczonego użytkowania. Zastrzeżenia te nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej, że w przedłożonych dokumentach jak i w apelacji nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wniosek opinii biegłego R. D. i wynik niniejszej sprawy.

Niezasadne było też kwestionowanie opracowania biegłego R. D. z przyczyn formalnych. Podzielić należy pogląd sądu I instancji, iż opinia w jej drugiej części (statystyczno - obliczeniowej) nie jest operatem szacunkowym i nie podlega ocenie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych i w tym zakresie sąd nie dokonał błędnej wykładni art. 157 ust. 3 w zw. z art. 157 ust. 1 oraz art. 156 ust. 1 u.g.n. oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c.

Wbrew twierdzeniom apelacji biegły sądowy nie ma obowiązku sporządzić opinii o spadku wartości nieruchomości wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Normy takiej nie zawierają przepisy art. 156 u.g.n. Z przepisu art. 156 ust. 1 u.g.n. wynika, iż rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego jednak norma ta nie ogranicza sądu do czerpania wiadomości specjalnych o spadku wartości nieruchomości od biegłych także w innej formie. Wbrew wywodom apelacji opracowanie i ekspertyza biegłego R. D. mieści się w katalogu określonym w art. 174 ust. 3a u.g.n. jako ekspertyza dotycząca rynku nieruchomości ( pkt. 1 tego przepisu).

Podsumowując biegły R. D. (1) sporządził opracowanie w zakresie określonym w u.g.n., ustalenie, czy doszło do spadku wartości nieruchomości po wejściu w życie obszaru ograniczonego użytkowania wymagało określenia



wartości nieruchomości, co zostało uczynione dwuetapowo w formie operatu szacunkowego dotyczącego wartości nieruchomości i w formie ekspertyzy dotyczącej rynku nieruchomości. Prawidłowość zastosowanej przez biegłego metodologii podlegała w związku z powyższym weryfikacji wyłącznie w trybie oceny wartości dowodowej opinii przez sąd.

Wbrew wywodom apelacji opinia biegłego sądowego R. D. (1) nie zawierała sprzeczności i nie była nielogiczna. Uzyskane przez biegłego wyniki opisane w tabeli nr 5, w tym współczynnik spadku wartości dla nieruchomości strony powodowej położonej w strefie zewnętrznej w P. na poziomie 6,8%, na (...) na poziomie 5,8 % oraz na J. i Ł. na poziomie 5,1 % uzyskano w wyniku zastosowania formuł programu komputerowego E. P., dlatego też szczegółowe przedstawienie toku obliczeń dokonywanych przez ten program w istocie było zbędne.

Zaprezentowane w uzasadnieniu apelacji analizy danych przedstawionych przez biegłego i wskazanie - w wyniku przyporządkowania średnich cen z tabeli 5 transakcjom z tabeli 3 - że nieruchomości położone w strefie wewnętrznej oou mają średnio wyższą cenę za m<sup>2</sup>, niż nieruchomości położone poza oou wcale nie wpływają na ocenę, iż opinia biegłego jest nielogiczna. Opinia nie wskazywała bowiem na relację średnich cen za m<sup>2</sup> w strefie wewnętrznej i zewnętrznej oou do cen poza strefą lecz odnosiła się do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie na skutek wprowadzenia oou.

Dane transakcyjne zaoferowane przez biegłego świadczą o tendencjach rynkowych, a nie o dokładnych relacjach i różnicach cenowych pomiędzy nieruchomościami w poszczególnych częściach strefy i poza nią. Analiza pozwanego jako zbyt uproszczona nie mogła prowadzić do dyskwalifikacji opinii biegłego.

Nie miało też miejsca 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.

Korzystne zmiany sytuacji właścicieli nieruchomości zaistniałe na skutek wprowadzenia oou, polegające na tym, że wprowadzenie strefy dodatkowo unormowało i poddało kontroli oraz regulacji działalność lotniska w zakresie emisji hałasu nie może być wystarczającą podstawą do pominięcia zasadniczej okoliczności, iż hałas lotniczy w strefie występuje, to on był powodem jej utworzenia, a skutkiem utworzenia strefy jest jego zalegalizowanie i niemożność domagania się zaniechania tej immisji.

Sąd I instancji nie zaniechał zatem analizy znaczenia wskazanych w apelacji dokumentów urzędowych dla niniejszej sprawy lecz nadał im właściwe znaczenie dowodowe.

Z prawidłowo ocenionej przez Sąd I instancji opinii biegłego sądowego, wynikało, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) legalizuje degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziaływującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Obniżenie wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, lądujące i startujące z (...) im. (...) w P.. Ponadto fakt ustanowienia takiego obszaru stygmatyzuje w powszechnym odbiorze społecznym nieruchomości z danego terenu co skutkuje ich niższymi wartościami rynkowymi. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach. W przypadku nieruchomości powódki analiza przeprowadzona przez biegłego wykazała, że na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) i objęcia nią przedmiotowej nieruchomości jej wartość rynkowa spadła o 29.255 złotych. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. W świetle tej opinii nie budzi wątpliwości wpływ ustanowienia (...) ograniczonego (...) na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone w obszarze ograniczonego użytkowania są niższe.

Opierając się na opinii biegłego R. D. (1) należało stwierdzić istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powoda. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane. Nie tyle bowiem bezpośrednio hałas wywoływany przez lotnisko narusza prawa powoda, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściśle - obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, jak i omawianą uchwałę. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powoda jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich, wyrażonych w szczególności przez znoszenie działań lotniska, zarówno występujących obecnie, jak i wszelkich działań, które - według ustawy oraz uchwały - są dopuszczalne w przyszłości. Świadomość u potencjalnych nabywców nieruchomości dopuszczalności ponadnormatywnych immisji, tu hałasu, wynikających z ustanowienia orzeczonego obszaru niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, skutkując spadkiem ceny. Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w pobliżu nieruchomości powoda działało lotnisko, a liczba operacji lotniczych w porze nocnej była większa niż obecnie. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniu prawa własności przez wyłączenie możliwości przeciwstawienia się immisjom, które to prawo, w ramach ochrony własności, przysługiwało właścicielom nieruchomości przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, że wartość nieruchomości powódki spadła z przyczyn, o których już wcześniej była mowa.

W świetle powyższych rozważań nie sposób podzielić też zarzutu naruszenia powołanych w apelacji przepisów postępowania, to jest artykułu 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 286 k.p.c. i art. 236 k.p.c. w związku z pominięciem przez Sąd I instancji na wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości. W świetle art. 286 kodeksu postępowania cywilnego Sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych w razie potrzeby. Potrzeba taka nie może być jednak wynikiem wyłącznie niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków dotychczasowej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej i uzasadnionej jej krytyki. Zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego strona winna więc wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady dyskwalifikujące opinię uprzednio złożoną. Tak rozumiana potrzeba uzyskania dodatkowej opinii nie wystąpiła w niniejszej sprawie, jak słusznie uznał Sąd I instancji. Opinia biegłego R. D. (1) jest czytelna i w sposób przejrzysty przedstawia przebieg jego pracy, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z niej konkluzje. Wszystkie mogące pojawić się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały natomiast przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej. W rezultacie Sąd I instancji słusznie uznał opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

Z powołanych w uzasadnieniu apelacji opinii i opracowań innych fachowców wcale nie wynikało, że spadku wartości nieruchomości mieszkalnych w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania lotniska nie ma bądź metoda zastosowania przez biegłego jest całkowicie wadliwa. Przytoczona przez skarżącego argumentacja okazała się niewystarczająca do skutecznego podważenia przedmiotowej opinii. Wbrew zarzutom apelacji z faktu, iż przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania istniał już hałas lotniczy nie wynika aby metoda zastosowana przez biegłego była wadliwa lecz jedynie, iż można się pokusić o przygotowanie i przeprowadzenie badań przy użyciu innych, być może dokładniejszych metod. Zwraca uwagę jednak fakt, iż pozwany nigdy nie zdecydował się na zlecenie opracowania opinii – prywatnej, ale w miarę możliwości niezależnej - w sposób przez siebie postulowany ani na wskazanie osoby biegłego sądowego, który by takie metody stosował.

Sąd Okręgowy nie podziela w tym miejscu zastrzeżeń do opinii biegłego R. D. (1) zawartych w uzasadnieniu wyroku SA w P. z dnia 17 października 2017r. Zastrzeżenia te w zasadzie stanowiły powtórzenie zastrzeżeń apelującego pozwanego. Jednocześnie w wyroku tym sąd nie zakwestionował samego faktu obniżenia wartości nieruchomości i związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania i spadkiem wartości nieruchomości, a jedynie nakazał zbadanie tego spadku metodą postulowaną przez pozwanego.

Podsumowując, ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd I instancji nie zostały w apelacji skutecznie podważone, a zatem Sąd Okręgowy przyjął je jako podstawę swego rozstrzygnięcia.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. , art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. Zgodnie z artykułem 481 § 1 kodeksu cywilnego, wierzycielowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego. Dłużnik popada zaś w opóźnienie wówczas, gdy nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie, co wynika z artykułu 476 k.c. Kwestię terminu spełnienia świadczenia reguluje artykuł 455 k.c., który stanowi, że jeżeli nie jest on oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynikające z ustawy Prawo ochrony środowiska zobowiązanie do zapłaty odszkodowania ma charakter bezterminowy, gdyż termin spełnienia objętego nim świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W rezultacie dłużnik powinien zaspokoić roszczenie o zapłatę niezwłocznie po wezwaniu go przez wierzyciela do wykonania, a jeżeli tego nie czyni, wierzycielowi przysługują odsetki za opóźnienie. W niniejszej sprawie powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 20 lutego 2014 r., doręczonym w dniu 21 lutego 2014 r. Biegły określił przy tym szkodę w kwocie 29.255 zł na podstawie transakcji z lat 2012-2014, a zatem z tego względu można ją uznać jako aktualną także w chwili wezwania do zapłaty odszkodowania. Prawidłowo zatem Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostaje w opóźnieniu od dnia 22 lutego 2014 roku. 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. W rozpoznawanym przypadku w dacie wezwania do zapłaty szkoda w majątku powoda nie była niższa niż ustalona na potrzeby wydanego orzeczenia. Z opinii biegłego wynika bowiem, że od 2012 roku na lokalnym rynku sprzedaży nieruchomości mieszkalnych występowała względna stabilizacja cen utrzymująca się do chwili wyrokowania. W ocenie sądu odwoławczego zatem wezwanie do zapłaty odszkodowania na kwotę mieszczącą się w kwocie ustalonego następnie w procesie tego odszkodowania uzasadnia naliczanie odsetek od daty określonej w wezwaniu. Nie ma też podstaw do przyjęcia, że wysokość należnego odszkodowania w chwili kierowania wezwania do zapłaty była niższa niż w chwili wyrokowania.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną (punkt 1). Brak podstaw do ingerencji w merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy skutkowało przesądzeniem prawidłowości rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. (punkt 2. wyroku), zasądzając ich zwrot od pozwanego na rzecz powódki jako wygrywającej sprawę w II instancji. Na zasądzone koszty złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone na kwotę 1800 złotych według stawki minimalnej i umiarkowanego nakładu pracy, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia 29.255 zł, zgodnie z § 15 ust. 1 i 3 , § 2 pkt. 5 w zw. § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 rok, poz. 1804) w brzmieniu ustalonym po nowelizacji dokonanej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667). Apelacja została bowiem złożona dnia 6 września 2017 r., a więc w postępowaniu przed sądem drugiej instancji zasądzeniu podlegała stawka wynagrodzenia radcowskiego określona w wersji rozporządzenia obowiązującej od dnia 28 października 2016 r.

Michał Wysocki Krzysztof Godlewski Jarosław Grobelny