

Sygn. akt I ACa 595/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Marzena Konsek - Bitkowska (spr.)

SA Dorota Markiewicz

Protokolant: Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa P. S. i B. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt XVI GC 765/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz P. S. i B. S. kwoty po

3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Dorota Markiewicz Katarzyna Polańska - Farion Marzena Konsek - Bitkowska

Sygn. akt: I ACa 595/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2013 r. powodowie P. S. i B. S. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 150.000 zł, na którą składały się: 50.000 zł tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku powodów położonego w W., przy ul. (...) oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ww. nieruchomości ze względu na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym dla (...) im. (...) w W.. Powodowie wywodzili swoje roszczenia z art. 129 §2, art. 135 § 1 i art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, a także art. 435 k.c.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania na jego rzecz. Pozwany stwierdził, iż roszczenia z Prawa ochrony środowiska są w ścisłym powiązaniu z brakiem możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska, podstawową przesłanką są ponadnormatywne warunki akustyczne, co nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie, bowiem na wskazanym obszarze nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkalnej. Pozwany podniósł także, że strona powodowa nie wykazała istnienia szkody oraz związku

przyczynowo – skutkowego oraz zakwestionował możliwość dochodzenia roszczenia przez powodów na podstawie art. 435 k.c.

Wyrokiem częściowym z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz P. S. kwotę 42.000 zł oraz na rzecz B. S. kwotę 14.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2014r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Sąd ustalił, że powodowie są współwłaścicielami - P. S. w $\frac{3}{4}$ zaś B. S. w $\frac{1}{4}$ części - nieruchomości położonej przy ul. (...), działkę ew. nr (...) z obrębem(...) o powierzchni 387 m⁽²⁾. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, oddanym do użytku w 2003 r. Nieruchomość tę nabyli w drodze dziedziczenia na podstawie postanowienia Sądu z dnia 09/04/2001 r.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim ((...)) pozwany, jako administrator lotniska (...), został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego przegląd ekologiczny wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomość powodów znalazła się w strefie OOU, poza strefami (...).

Zgodnie z §6 uchwały w strefie OOU określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

Na dzień wejścia w życie Uchwały (...) nieruchomość powodów zabudowana była wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości obniżyła się o 56.000 zł.

Powodowie pismem z dnia 24 lipca 2013 r. (data prezentaty pozwanego) wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 500.000 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości, z czego na rzecz P. S. kwotę 262.500 zł tytułem spadku wartości rynkowej nieruchomości zaś 112.500 zł tytułem rewitalizacji akustycznej, zaś na rzecz B. S. kwotę 87.500 zł tytułem utraty wartości i 37.500 zł tytułem rewitalizacji akustycznej, w terminie do dnia 29 lipca 2013 r.

W ocenie Sądu, nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Obszarze Ograniczonego Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej opinia ta nie mogła korzystać z domniemania zgodności z prawdą.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości Ł. W. z dnia 31 października 2014 r., opinii uzupełniającej z dnia 12 maja 2015 r. i przesłuchania biegłego na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 r. w zakresie, w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości. W ocenie Sądu, opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii. Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. W ocenie Sądu pierwszej instancji, sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna

do uzyskania rzetelnego wyniku. Biegły przeprowadził wycenę metodą korygowanej ceny średniej, która polega na określaniu wartości rynkowej na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych, przyjętych do porównań. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej biegły dochodził w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości, zgodnie z przepisem §4 ust. 4 rozporządzenia. Należy zaznaczyć, do czego odniósł się biegły w treści opinii uzupełniającej, odpowiadając na zarzuty strony pozwanej, że materiały zawarte w Zeszycie Metodycznym PFSRM nie są przepisami, a zaleceniami które mogą ale nie muszą być wykorzystywane przez biegłych, jeśli uznają oni, iż inna metoda w sposób bardziej pełny odpowie na pytanie o zmianę wartości nieruchomości na danym rynku.

Biegły w sposób przekonujący odpowiedział także na zarzuty zgłoszone do treści jego opinii. Sąd podkreślił, że nanieśenie poprawek i usunięcie omyłek nie miało wpływu na wysokość obliczonej utraty wartości nieruchomości. Biegły jednoznacznie wskazał także, iż wyliczona przez niego utrata wartości nieruchomości powodów nastąpiła wskutek wprowadzenia OOU. Sąd Okręgowy uznał, iż wysokość straty została obliczona w sposób prawidłowy, zatem nie było podstaw, aby dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego.

Sąd zważył, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie w części. Powodowie dochodzili odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, który to przepis stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. (ust. 1). W tej sytuacji w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Zgodnie z art. 136 ust. 1 – 3 u.p.o.ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Z roszczeniami przewidzianymi w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. podlegają ograniczeniom (art. 129 ust. 4).

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 128 poz. 4086). Sąd nie miał wątpliwości, że powodowie posiadają legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., bowiem nabyli oni nieruchomością gruntową w 2000 r., zaś w 2003 r. został oddany do użytkowania budynek, w którym do dzisiaj zamieszkują. W dacie wejścia w życie aktu powodowie byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej OOU. Wobec tego wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 ustawy. Termin zawity został przez powodów zachowany, gdyż uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., a powodowie złożyli pozew 31 lipca 2013 r. Ponadto, wezwali pozwanego do zapłaty pismem złożonym w jego siedzibie 24 lipca 2013 r.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powodowie wykazali przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za utratę wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył czy też nie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sąd podniósł, że sporządzając opinię sądową biegły zgromadził dane na temat transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych w dzielnicy (...) w okresie od początku 2009 r. do chwili wykonywania opinii (ok. 90 transakcji). Na podstawie ich analizy ustalił współczynnik trendu czasowego na poziomie o %. Pośród zgromadzonych danych biegły wybrał transakcje, w których nieruchomości były najbardziej podobne do nieruchomości powodów i wytypował 18 takich transakcji sprzedaży. Wskazując na procentowe wartości poszczególnych cech nieruchomości (powierzchnia, atrakcyjność zabudowy, standard i lokalizacja względem OOU) w oparciu o podane wzory dokonał wyliczenia wartości nieruchomości położonych w OOU i poza OOU. Podkreślił przy tym, że analizowany rynek nie jest rynkiem doskonałym, co powoduje, że nieruchomości najtańsze i najdroższe nie mają wszystkich cech rynkowych odpowiednio najgorszych i najlepszych. W kwestii zarzutów pozwanego co do błędnego zakwalifikowania niektórych nieruchomości w zakresie ich położenia w stosunku do OOU biegły wyjaśnił, że jego obliczenia oparte są na prawidłowych danych. Po oszacowaniu wartości dwóch nieruchomości z uwzględnieniem oceny cech właściwych dla przedmiotowej nieruchomości oraz założeniu, że jedna z nich leży w OOU a druga poza nim, biegły otrzymał kwotę, która wg niego wynika wprost z faktu wprowadzenia strefy OOU. Po określeniu wartości nieruchomości na podstawie przyjętego zbioru obiektów porównawczych biegły ustalił, iż wartość rynkowa z uwzględnieniem położenia w strefie OOU wyniosła 1.208.931 zaś poza strefą OOU 1.265.406 zł, co dało różnicę wartości rynkowych na poziomie 56.475zł, w zaokrągleniu 56.000 zł.

W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że w ramach wyceny badał współczynnik trendu czasowego, który ma na celu ustalenie, czy wpływ czasu i następujące wraz z nim zmiany (np. w koniunkturze, relacji popytu i podaży czy siły nabywczej itp.) miały wpływ na ceny nieruchomości. Ustalenie tej zależności i skorygowanie cen do poziomu obowiązującego w dniu, na którą określono wartość, pozwoliło biegłemu na wyeliminowanie wpływu czynników zewnętrznych. Z opinii biegłego sądowego wynika, iż trend czasowy poza OOU wynosił -6,3% natomiast w strefie OOU wyniósł -5,3%, co oznacza, iż ceny nieruchomości dla obu stref były stałe w czasie. Biegły potwierdził to stanowisko w ustnych wyjaśnieniach na rozprawie.

Biegły podkreślił, iż wyliczona w ten sposób różnica wynika wyłącznie z wprowadzenia OOU. Jednoznacznie wskazał, że analizując ceny transakcyjne nieruchomości stwierdził, że zmiana cen nastąpiła niezależnie od tego, czy nieruchomość była położona w OOU czy poza OOU. Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowo określonej powierzchni nieruchomości przy zakwalifikowaniu transakcji sprzedaży do porównania wskazał, że najistotniejszym jest, by w stosunku do wszystkich porównywanych transakcji zastosować takie same kryteria co miało miejsce w tym przypadku, niezależnie od tego, czy prawidłowo ustalono powierzchnię całkowitą (zgodnie z definicją kodeksową). W ocenie Sądu, nie pozbawia wartości opinii brak udzielenia przez biegłego odpowiedzi na pytanie, jakie ograniczenia wynikające z uchwały numer (...) i w jakim zakresie miały wpływ na obniżenie wartości nieruchomości. Biegły wskazał, że jest to

poza jego kompetencją z uwagi na fakt, że tylko uczestnicy rynku mogą wskazać, które zapisy uchwały nr (...) są dla nich kluczowe. Nieruchomość powodów nie jest objęta ograniczeniami zabudowy właściwymi dla stref (...) – położona jest poza tymi strefami, a ograniczeniami są ograniczenia związane z hałasem lotniczym na podstawie wskazanych izolinii równoważnego poziomu dźwięku. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 56.000 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powodowie wykazali również istnienie związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.) pomiędzy szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 3 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Zdaniem Sądu, prowadzi to do wniosku, iż obliczone obniżenie nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie są właścicielami nieruchomości w częściach ułamkowych, w związku z tym każdy z nich może dochodzić odszkodowania w kwocie odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości.

Zgodnie z art 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych, tj. od wezwania go do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem doręczonym mu w dniu 24 lipca 2013 r. jednakże ze względu na fakt, iż naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 §2 k.c.). Sąd uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w terminie dwóch dni od daty doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 10 grudnia 2014 r. Sąd oddalił w pozostałej części powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości jako bezzasadne, podnosząc, że powodowie nie wykazali, aby wartość nieruchomości spadła w większym zakresie niż wyliczył to biegły sądowy.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, w której Sąd uwzględnił powództwo. Pozwany zarzucił naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę opinii z dnia 31 października 2015 r., pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 12 maja 2015 r. oraz ustnej opinii uzupełniającej z dnia 15 grudnia 2015 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości - Ł. W. polegającą na przyjęciu, że opinie zostały sporządzone w sposób logiczny, rzeczowy oraz przejrzysty i jednoznacznie wskazują, iż na skutek utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania („OOU”) dla (...)w W. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów o kwotę 56.000 zł;

2) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Zarzucił również naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k. c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie uchwały powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości, podczas gdy powód nie wykazał, aby w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania

z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania przez powoda odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości. Brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie uchwały a rzekomą szkodą powoda;

2) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz obojga odsetek ustawowych od dnia 13 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po ich stronie, bowiem wysokość szkody została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem odsetki należy liczyć od daty wydania wyroku.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługuje także ocena prawna powództwa przedstawiona przez Sąd Okręgowy.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. pozwany wskazuje, że powodowie nie wykazali, aby w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania odszkodowania. Pozwany bagatelizuje w ten sposób fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, próbując przekonywać, że wyłącznie w przypadku stref (...) można by mówić o ograniczeniach i wynikającej z nich szkodzie. Niewątpliwie w poszczególnych strefach OOU dopuszczalne normy hałasu są przekraczane w różnym stopniu i z różną częstotliwością. Najbardziej dotkliwe są przekroczenia w strefie (...), której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocnej. Za nią rozciąga się strefa (...), której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocnej. Z powyższego wynika jedynie to, że w pozostałej części OOU nie dochodzi do przekroczenia poziomu dźwięku 50 dB w porze nocnej. Nie oznacza to, że pozostała część OOU jest wolna od jakichkolwiek negatywnych oddziaływań akustycznych wynikających z działalności lotniska. W takim bowiem przypadku wskazany obszar nie zostałby zaliczony do OOU. Przypomnieć należy w tym miejscu, że w uzasadnieniu uchwały (k. 10 i n.) wprost podano, że przedłożony przez pozwanego przegląd ekologiczny wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu lotniczego znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny – zarówno w porze dziennej jak i nocnej. Podejmowane przez pozwanego działania ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego poziomu dźwięku. Z tych względów Sejmik Województwa (...) uznał konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Podstawą wyznaczenia zewnętrznej granicy obszaru jest obwiednia wyznaczona z połączenia izofony o wartości $LA_{eqN} = 45dB$ dla pory nocnej oraz izofony o wartości $LA_{eqD} = 55dB$ dla pory dziennej.

Z powyższej uchwały wynika, że nie tylko w strefach (...) i (...), lecz na całym OOU mogą występować przekroczenia norm hałasu, z tym że tereny w strefach (...) i (...) są stale narażone na znaczny hałas lotniczy, zatem odczuwane tam uciążliwości są znacznie silniejsze od występujących w pozostałej części OOU.

Pozwany nie ma wobec tego racji utrzymując, że jakiegokolwiek ograniczenia występują tylko w dwóch strefach, a pozostały teren objęty OOU jest od nich wolny. Gdyby tak było, to Sejmik Województwa (...) nie znalazłby podstaw do objęcia uchwałą także dalszych terenów, w tym działki powodów, pozwany zaś mógłby we właściwym trybie skutecznie zakwestionować uchwałę. Uchwała Sejmiku o ustanowieniu OOU jest oficjalnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Lex nr 2177083). Ustanowienie OOU jest przy tym prawnym usankcjonowaniem dopuszczalności emisji, którym właściciel nieruchomości nie będzie już mógł przeciwstawić się korzystając z

praw jakie dawały mu przepisy Kodeksu cywilnego w okresie przed ustanowieniem OOU – np. zgłosić roszczeń negatoryjnych. Notabene argumentacja pozwanego wydaje się być wewnętrznie sprzeczna. Pozwany bowiem podnosi, że jego zdaniem nie dochodzi do przekroczeń norm w OOU poza strefami (...) i (...), a jednocześnie twierdzi, że ustanowienie OOU usankcjonowało istniejący od lat stan, w którym dochodziło do immisji w postaci nadmiernego hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska i na tym zarzucie wspiera twierdzenie, że przyczyną spadku cen na tym obszarze, w tym wartości nieruchomości powodów, nie jest utworzenie OOU lecz hałas lotniczy, obecny tam od wielu lat.

Wbrew stanowisku pozwanego, nie można utożsamiać skutków świadomości nabywców co do istnienia lotniska w okolicy nabywanej nieruchomości ze skutkami prawnego zezwolenia na określony poziom immisji przez ustanowienie OOU.

Niewątpliwie ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości znajdujące się w granicach tego obszaru, jako dotknięte niedogodnościami związanymi z bliskością lotniska. Słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 750/16 (Lex nr 2233045), że w odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego ustanawiający OOU niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Właściciel nieruchomości położonej w OOU jest bowiem zmuszony znosić poziom immisji dopuszczalnych na tym obszarze zgodnie z uchwałą o jego ustanowieniu. Jest zatem w tym zakresie trwale ograniczony w swoich uprawnieniach właścicielskich. Ograniczenie to nie pozostaje zaś bez wpływu na wartość nieruchomości (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r., VI ACa 87/15, Lex nr 2039653 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 lutego 2016 r., I ACa 936/15, Lex nr 2196220).

W ocenie Sądu Apelacyjnego utworzenie OOU prowadzi bowiem zawsze do istotnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu korzystania z nieruchomości przez konieczność znoszenia przekroczeń standardów środowiska w zakresie hałasu. W uchwale wyjaśniono, że chodzi w szczególności o przekroczenie wskaźników krótkookresowego dobowego poziomu dźwięku A (k. 12 – uzasadnienie uchwały).

Nie ma podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej, która zdaje się przekonywać, że pozostała część OOU (z wyjątkiem stref (...) i (...)) nie wiąże się z żadnymi ograniczeniami. Gdyby tak było w istocie, to pozwana winna była dochodzić swoich praw w trybie postępowania administracyjnego, oponując granicom OOU wyznaczonym we wskazanej uchwale Sejmiku Województwa (...).

Ustalenie rozmiaru szkody w postaci utraty wartości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych. Z tego względu Sąd Okręgowy dokonał ustaleń w tym zakresie na podstawie opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego. Pozwany w obszernych wywodach apelacji próbuje tę opinię zdezawuować. W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenia strony pozwanej są jednak bezpodstawne.

Przypomnieć należy, że opinia biegłego sądowego jest dowodem szczególnym, gdyż biegły dysponuje wiedzą specjalistyczną, której to wiedzy nie posiada sąd. Wobec tego w orzecznictwie wskazuje się, że opinia taka podlega ocenie przy zastosowaniu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania a także stanowczości wniosków opinii.

W ocenie Sądu Apelacyjnego biegły wykonał opinię rzetelnie, swoje stanowisko należycie umotywował, odniósł się także wyczerpująco w opiniach uzupełniających do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego. W szczególności sprostował kwestię położenia nieruchomości porównawczych w obszarze lub poza nim, przekonująco wyjaśnił przyczyny błędów w pierwotnej opinii i braku skutków takich wadliwych opisów dla ostatecznych wniosków opinii. Wbrew stanowisku pozwanego biegły kategorycznie stwierdził, że fakt położenia nieruchomości w granicach OOU ma wpływ na jej cenę rynkową i wyliczył stratę na 56.000 zł (a precyzyjnie: 56475 zł), jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości powodów położonej w OOU (1.208.931 zł) oraz wartości nieruchomości, gdyby była położona poza OOU (1.265.406 zł), tj. ustalił spadek wartości o około 4,42%. Sąd Apelacyjny nie podziela przekonania pozwanego, jakoby ustalenia biegłego były arbitralne. Przeciwnie, wnioski końcowe opinii wynikają z przeprowadzonego badania

transakcji na rynku nieruchomości, doboru właściwych nieruchomości porównawczych, zastosowania metody wyceny, którą biegły jako specjalista w swojej dziedzinie wybrał jako najbardziej adekwatną.

Odnosząc się do zarzutu, że biegły nie zbadał, czy spadek cen wiąże się z utworzeniem OOU, czy też z istniejącym już uprzednio hałasem lotniczym, zważyć trzeba, że biegły – co słusznie sam zauważył – nie dysponuje narzędziami poznawczymi, które pozwoliłyby mu ustalić precyzyjnie, co motywowało zbywców i nabywców nieruchomości na badanym rynku do tego, aby ceny nieruchomości w OOU ukształtowały się na poziomie o kilka procent niższym niż ceny nieruchomości poza OOU. Sfera motywacyjna nie jest bowiem uwidaczniana w treści aktów notarialnych. Nie oznacza to jednak – zdaniem Sądu Apelacyjnego – że o przyczynach spadku cen nie można wnioskować na podstawie aktów uzewnętrzniionych – ustaleń co do cen nieruchomości, w powiązaniu z dostępnymi informacjami o cechach różnicujących porównywane nieruchomości. Skoro stwierdzono spadek cen w OOU, a pozwany nie zdołał wskazać, aby istniały inne niż związane z lotniskiem przyczyny takiego spadku (nie przytoczył nawet skonkretyzowanych twierdzeń, nie mówiąc już o dowodach na ich poparcie), to w ocenie Sądu Apelacyjnego doświadczenie życiowe pozwala uznać, że przyczyną spadku cen jest właśnie obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia OOU muszą liczyć się z hałasem lotniczym, który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze, zatem będą pozbawieni ochrony prawnej przed nadmiernymi immisjami, z której mogliby korzystać nabywając nieruchomość położoną poza OOU (choćby w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru). Doświadczenie życiowe pozwala też uznać, że dla potencjalnych nabywców nieruchomości wytyczenie granic obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego jest niczym innym, jak wyznaczeniem obszaru, na którym odczuwalne są uciążliwości (hałas) związane z funkcjonowaniem lotniska. Taka jest też przecież jedna z funkcji uchwały ustanawiającej OOU.

Pozwany zarzuca także, że biegły przyjął do wyliczeń cenę średnią niższą od wynikającej z tabeli na str. 12 opinii głównej (k. 467 – uzasadnienie apelacji). Odnosząc się do tej kwestii, należy w pierwszej kolejności wskazać, że pozwany był zobowiązany zarządzeniem z dnia 18 listopada 2014 r. do zgłoszenia wszelkich uwag do opinii w terminie 14 dni pod rygorem ich pominięcia (k. 344). W piśmie z dnia 23 grudnia 2014 r. (k. 352 i n.) pozwany zgłosił szereg uwag do opinii, w wyniku czego biegłemu zlecono opinię uzupełniającą. W piśmie tym, a także w toku dalszego postępowania przed Sądem I instancji pozwany nie podnosił zarzutu zaniżenia ceny średniej przez biegłego, w tym zaniechał przedstawienia swoich wątpliwości w tym zakresie na rozprawie podczas odbierania od biegłego ustnej opinii uzupełniającej. Wobec tego utracił możliwość zgłaszania takich twierdzeń przed Sądem Apelacyjnym, są to bowiem twierdzenia nowe, a ich zgłoszenie mogło i powinno było nastąpić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Niezależnie od powyższej konstatacji należy zwrócić uwagę, że przyjęta przez biegłego wartość nie przekracza 6000 zł za m², tymczasem zdaniem pozwanego średnia cena z tabeli wynosi 6.137,79 zł. Wskazać więc należy, że korzystne skutki korekty takiej ewentualnej omyłki – gdyby została ona potwierdzona – mogłaby wyciągnąć wyłącznie strona powodowa, przyjęcie bowiem do wyliczeń średniej proponowanej przez pozwanego zwiększyłoby należną powodowi sumę odszkodowania, natomiast zarzut taki nie mógłby prowadzić do skorygowania wyceny w dół, na korzyść pozwanego. Wartość podana przez pozwanego jest bowiem wyższa od wartości przyjętej przez biegłego, zatem przyjęcie jej do dalszych wyliczeń musiałoby doprowadzić także do wyższego wyniku końcowego.

Niewątpliwie ma rację pozwany, że nieruchomość powodów nie jest obciążona żadnymi ograniczeniami zabudowy, właściwymi dla stref (...) i (...). Tak również wskazał biegły w swojej opinii. Nie ma jednak podstaw, aby zakładać, że utworzenie OOU wpływa na cenę tylko wówczas, gdy wyklucza pewne rodzaje zabudowy, a pozostaje bez wpływu na cenę wówczas, gdy takich ograniczeń wprawdzie nie nakłada, ale niesie ze sobą konieczność znoszenia hałasu wywołanego przez lotnisko, choć w skali znacznie mniejszej niż w strefach (...). Niewątpliwie ustanowienie OOU dla portu lotniczego może odstraszać nabywców zainteresowanych zakupem nieruchomości, które znalazły się w tym obszarze, a w konsekwencji powodować spadek cen.

Nieznaczną skalę uciążliwości i ograniczeń oddaje zaś ustalony przez biegłego niewielki uszczerbek w majątku powodów, wynoszący - jak już wyżej wskazano - niewiele ponad 4% wartości ich nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało zatem uznać za bezpodstawny, a w konsekwencji chybione okazały się także zarzuty naruszenia art. 217 i 227 k.p.c. przez odmowę dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Pozwany nie zdołał bowiem podważyć wniosków opinii biegłego Ł. W.. Wyłącznej podstawy wniosku o zasięgnięcie opinii innego biegłego nie może zaś stanowić niezadowolony strona, której stanowisko nie zostało potwierdzone w opinii sądowej.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. Dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie powstaje z dniem wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Jako roszczenie bezterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Zasądzanie odsetek w takim przypadku dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika kosztem wierzyciela, co nie znajduje żadnego uzasadnienia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy oraz przepisach prawa.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. oraz z mocy art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego należnych stronie powodowej.

Marzena Konsek-Bitkowska Katarzyna Polańska-Farion Dorota Markiewicz