

*Sygn. akt VII AGa 162/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 15 października 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Ewa Zalewska (spr.)*

*Sędziowie: SA Marek Kolasiński*

*SA Tomasz Wojciechowski*

*Protokolant: sekr. sądowy Monika Bąk-Rokicka*

*po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa M. M. (1)*

*przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.*

*o odszkodowanie*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 13 maja 2016 r., sygn. akt XVI GC 2046/13*

**I. oddala apelację;**

**II. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia Sądowi Okręgowemu w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

Sygn. akt VII AGa 162/18

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 02 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego na kopercie k. 34 verte), sprecyzowanym pismem z dnia 5 listopada 2013 r. (k. 42), doręczonym pozwanemu w dniu 17 marca 2014 r. (z.p.o. k. 63), M. M. (1) domagała się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 195.000 zł, w tym kwoty 65.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 130.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powódki użytkowanego na cele mieszkaniowe, znajdującego się na nieruchomości przy ul. (...) w W., wraz z odsetkami ustawowymi od dnia ustalenia wysokości szkody do dnia zapłaty i kosztami procesu.

Powódka wskazała, iż jej nieruchomość na skutek ustanowienia OOU Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego znalazła się w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2, w miejscu wyznaczonym do awaryjnego zrzutu paliwa dla samolotów. Fakt, że ruch na lotnisku C. jest dość duży, wpływa na ograniczenie prawa własności powódki oraz rzutuje na znaczące obniżenie komfortu życia jak i pracy, którą powódka wykonuje w domu. Powódka wskazała, iż zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu pismem z dnia 25/07/2013 r. jednakże nie doszło do zawarcia porozumienia przez strony w przedmiocie odszkodowania. Powódka oparła swoje roszczenie o przepisy art. 129 ust. 2 i 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ewentualnie wskazywała jako podstawę roszczenia art. 435 k.c. Na poparcie powyższego roszczenia powódka wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii

biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego w dziedzinie określenia wartości nieruchomości, na okoliczność wyceny nieruchomości oraz określenia kwoty, o którą zmniejszyła się wartość nieruchomości powódki w związku z istotnym i trwałym ograniczeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym oznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości, w zakresie roszczenia dotyczącego odszkodowania związanego z obniżeniem wartości nieruchomości, zarzucając brak wykazania szkody i związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy ewentualną szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie ww. Uchwały. Pozwany podniósł, że nie można a priori zakładać, iż położenie nieruchomości powódki w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Na poparcie powyższego pozwany powołał się na przygotowaną na zlecenie pozwanego przez Centrum (...)Analizę rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obszarze ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w W.” marca 2013 roku, z której wynika brak silnego oddziaływania obowiązujących przepisów o ograniczonym obszarze użytkowania na popyt nieruchomości w tym obszarze, a co za tym idzie – na ceny nieruchomości. Pozwany podniósł, że nie sposób przyjąć, że powódka, jako obecna właścicielka budynku, nie wiedziała o sąsiedztwie czynnego lotniska, które istnieje już od 1934 r. i stąd nabywając nieruchomość obok lotniska godziła się na związane z tym warunki zgodnie z zasadą, iż chcącemu nie dzieje się krzywda. Ponadto zdaniem pozwanego, jeśli w ogóle mówić o spadku wartości nieruchomości w pobliżu lotniska, to z pewnością nie nastąpiło to z chwilą wejścia w życie ww. uchwały, a co najmniej kilkanaście lub kilkadziesiąt lat wcześniej. Pozwany podkreślił, że nieruchomość powódki położona jest wprawdzie w OOU, ale poza strefą Z1 i strefą Z2, stąd brak jest w stosunku do spornej nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących w OOU. Zdaniem pozwanego z powyższego wynika, że skoro na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska POS przesłanką żądania odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości jest wystąpienie istotnego ograniczenia lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego korzystania z nieruchomości, co nie zachodzi w przedmiotowej sprawie, to roszczenia powódki związane z utratą wartości nieruchomości są zupełnie bezpodstawne, a wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU winien być oddalony.

Z daleko idącej ostrożności procesowej, na wypadek gdyby Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, pozwany wskazał, że należałoby zmodyfikować okoliczność, na jaką dowód z tej opinii miałby zostać dopuszczony. Pozwany uzasadniając ten wniosek podniósł, że okoliczności, na jakie miałyby zostać sporządzona opinia biegłego zgodnie z wnioskiem powódki z góry zakładają, że wejście w życie Uchwały spowodowało spadek wartości nieruchomości, a zdaniem pozwanego skoro powódka nie udowodniła, by wejście w życie Uchwały automatycznie spowodowało spadek wartości nieruchomości, to ta okoliczność powinna być dopiero zbadana przez biegłego, a nie narzucona biegłemu.

Pozwany wywodził także, że twierdzenia powódki jakoby wprowadzenie strefy OOU spowodowało ograniczenie praw powódki poprzez pozbawienie jej prawa do żądania od pozwanego zaniechania immisji hałasu także należy uznać za całkowicie bezzasadne, gdyż ewentualne przekroczenie norm hałasu związane z przelatującymi samolotami, co nie zostało zresztą wykazane, nie jest konsekwencją wprowadzenia strefy OOU, a jedynie ruchu lotniczego istniejącego w tym miejscu od kilkadziesiąt lat.

Pozwany zakwestionował także możliwość zastosowania w sprawie art. 435 k.c. jako dodatkowej podstawy prawnej zgłoszonego w pozwie roszczenia.

Powódka w replice na odpowiedź na pozew, pismem dnia 12 sierpnia 2014 r., podtrzymała twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie oraz zaoponowała przeciwko propozycjom pozwanego wprowadzenia zmian do tezy dowodowej zgłoszonej we wnioskach dowodowych powódki oraz wniosła o pominięcie dowodu z dokumentu prywatnego tj. Analizy z marca 2013 r.

Pismem procesowym z dnia 08/01/2015 r. pozwany podniósł także, iż pozew winien być oddalony także z tego względu, iż roszczenie zostało zgłoszone z przekroczeniem 2 letniego terminu zawitego, o jakim mowa w art. 129

ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (pismo przygotowawcze k. 219-220.), gdyż powódka przed wytoczeniem powództwa nie zgłosiła pozwanemu żadnych roszczeń objętych pozwem, a pozew został doręczony pozwanemu po dniu 4 sierpnia 2013 r.

Strona powodowa w piśmie z dnia 2 lutego 2015 r., (k. 230), zaprzeczyła temu by nie zgłaszała pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego, gdyż uczyniła to pismem z dnia 24 lipca 2013 r. (k. 231), które było złożone bezpośrednio pozwanemu w dniu 25 lipca 2013 r., czego dowodzi widniejąca na nim prezentata biura podawczego pozwanego.

W toku postępowania oraz na rozprawach strony podtrzymywały swoje stanowiska, przy czym strona powodowa ze względu na zmianę przepisów ustawy Kodeks cywilny od dnia 01 stycznia 2016 r. wносиła o zasądzenie od tej daty odsetek ustawowych za opóźnienie.

W zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe. Postanowieniem z dnia 15 października 2014 r. (k. 209) Sąd ten dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia czy po wprowadzeniu strefy OOU, w jakiej znajduje się nieruchomość powódki, w wyniku wejścia w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r., tj. po dniu 3 sierpnia 2011 r. zmniejszyła się jej wartość, a jeżeli tak, to jak kształtuje się ta utrata wartości według cen z chwili obecnej. Biegły miał ustalić, jaka była wartość nieruchomości przed wejściem w życie Uchwały, tj. na dzień 3 sierpnia 2011 r., oraz jaka jest jej wartość na dzień sporządzenia opinii, czy i ewentualnie, o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości na skutek utworzenia OOU po dniu 4 sierpnia 2011 r., czy wyłączną przyczyną zmiany wartości nieruchomości było utworzenie OOU, jaki wpływ na zmianę wartości nieruchomości miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub sposobie jej przeznaczenia wynikające z uchwały, czy na zmianę wartości nieruchomości, o ile taka nastąpiła, nieruchomości miały również wpływ tendencje w zakresie kształtowania cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż jeżeli zanotowano tendencje spadkową na terenie całego rynku lokalnego, to czy w takim samym stopniu dla rejonów położonych w OOU, w tym strefie, w której znajdują się przedmiotowe nieruchomości i w rejonach położonych poza OOU.

Biegły sporządził opinię na dzień 30 kwietnia 2015 r. (k. 251), którą złożył w Sądzie w dniu 15 czerwca 2015 r. W analizie wyników biegły wskazał, że ubytek wartości nieruchomości powódki na skutek jej lokalizacji w OOU jest równy 104 000 zł. Jednocześnie biegły stwierdził, że przyczyną zmiany wartości nieruchomości po wprowadzeniu OOU – czyli wartości, jaka miała miejsce na dzień 3 sierpnia 2011 r., było wprowadzenie OOU, ale również zmiany cen na rynku nieruchomości.

Na skutek zastrzeżeń do opinii zgłoszonych przez stronę pozwaną pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r. (k. 298), Sąd Okręgowy wezwał na termin rozprawy biegłego, który na rozprawie złożył ustną uzupełniającą opinię (protokół rozprawy i płyta CD k. 327 i k. 328). Pozwany w dalszym ciągu kwestionował trafność opinii biegłego i wniósł na tej rozprawie o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Sąd Okręgowy celem rozważenia zasadności tego wniosku rozprawę odroczył i na kolejnej rozprawie Sąd I instancji oddalił wniosek o dopuszczenie ww. dowodu. Pełnomocnik pozwanego wniósł do protokołu rozprawy zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., podnosząc naruszenie przez Sąd orzekający art. 217, 227 i 278 k.p.c. Sąd Okręgowy, mimo ww. zastrzeżenia nie zmienił swego stanowiska w kwestii dopuszczenia kolejnego, wnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu.

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzona przez biegłego opinia główna oraz złożone na rozprawie wyjaśnienia spowodowały, że ta część żądania nadawała się do rozstrzygnięcia. W tej sytuacji Sąd Okręgowy skorzystał z dyspozycji art. 317 k.p.c. i wydał w dniu 13 maja 2016 r. wyrok częściowy, w którym zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki M. M. (1) kwotę 65.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartość nieruchomości powódki położonej w W. przy ul. (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 sierpnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po dokonaniu przez Sąd I instancji ustalenia następującego stanu faktycznego.

Powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowej, znajdującej się w W. przy ul. (...) (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na której wybudowano i oddano do użytku w 2003 r. budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 218 m<sup>(2)</sup>. Pierwotnie nieruchomość wchodziła w skład majątku małżeńskiego, zaś na podstawie umowy o podział majątku wspólnego z dnia 21/11/2012 r. stała się wyłączną własnością powódki. Budynek jest użytkowany na cele mieszkalne.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego (...) dla (...) im. (...) w W. 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 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2 (poz. zał. nr 6 do uchwały OOU 2011, (...))

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§ 6) 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 (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej budynkiem jednorodzinny, używanym na cele mieszkalne, położonej w W., przy ul. (...) (dz. ew. 55/1 z obrębu 1-09-33) zmieniła się w ten sposób, że obniżyła się o 104.000 zł. (dowód: opinia biegłego k. 251-283)

Powódka pismem złożonym u pozwanego w dniu 25 lipca 2013 r. zgłosiła swoje roszczenie na łączną kwotę 500.000 zł, zakreślając termin na zapłatę tej kwoty do dnia 31 lipca 2013 r.(dowód: odpis pisma z prezentatą pozwanego k. 231-232).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew oraz dalszych pism procesowych stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

W ocenie Sądu Okręgowego 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 (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82).

Sąd I instancji wskazał, że oparł się na opinii biegłego z zakresu (...) z dnia 30 kwietnia 2015 r. oraz wyjaśnien tego biegłego złożonych na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 r., w zakresie w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódki. W ocenie Sądu I instancji 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 oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, iż biegły jest rzeczoznawcą majątkowym od 2010 r., został powołany na listę biegłych sądowych w 2013 r. i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Zdaniem

Sąd okręgowy biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie pobliskim, ale nie objętym tą strefą. Powyższe przekonało Sąd Okręgowy, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

W ocenie Sądu I 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.). Sąd Okręgowy argumentował, że 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.

Sąd I instancji wskazał, że biegły przeprowadził wycenę metodą porównywania parami, podejście porównawcze, która polega na tym, że porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku, na którym występuje szacowana nieruchomość.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego, uznając że wyjaśnienia które biegły złożył na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki. Sąd I instancji w uzasadnieniu powyższej decyzji wskazał, że w judykaturze uznaje się, iż sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.). Sąd Okręgowy wskazał, że nie był jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Sąd Okręgowy wskazał, że do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosił pozwany, wskazując, iż OOU nie wprowadził żadnych ograniczeń odnośnie nieruchomości powódki, w związku z czym powołując się na opinie wydawane w innych sprawach

przez biegłych wywodził, iż nie można stwierdzić automatyczności spadku wartości nieruchomości. Zarzucił także nieprawidłowy dobór nieruchomości do porównania.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż wobec wskazanych zarzutów do opinii pisemnej, wezwał na rozprawę biegłego celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu Okręgowego opinia pisemna tego biegłego, jak i jego ustne wyjaśnienia były kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadały na zakreśloną biegłemu tezę dowodową. W związku z tym w ocenie Sądu Okręgowego dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, bez potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji podkreślił, że powódka dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości jej nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W związku z tym w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy dokonał oceny prawnej roszczenia powódki i wskazał, że treść powołanego przepisu 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, która 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 treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ 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.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć w ocenie Sądu Okręgowego istnienie legitymacji po stronie powodowej do wystąpienia z roszczeniami w niniejszej sprawie oraz to, czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powódce przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym od co najmniej 2003 roku. Świadczy to bezspornie o tym, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powódka była właścicielem w ramach małżeńskiej wspólnoty majątkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej OOU.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zbadał zasadność roszczenia, uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego, Sąd I instancji wskazał, że pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powódki w strefie OOU, zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 128 poz. 4086).

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, podnoszonego przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy stwierdził, że termin ten został przez powódkę zachowany, gdyż Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 04 sierpnia 2013 r., a powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem złożonym pozwanemu 25 lipca 2013 r., następnie w dniu 02 sierpnia 2013 r. (dat stempla pocztowego nadawczego na kopercie k. 34 verte) złożyła pozew, czyli podjęła przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie ww. aktu prawnego. Sąd Okręgowy wskazał, że podziela i przyjmuje za własne orzecznictwo, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 POŚ roszczenia należy zgłosić w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową, przy czym nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu (por. wyrok SN z dnia 29 listopada 2012 r. sygn. akt II CSK 254/12). Wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska, obowiązanemu do ich wykonania (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. w sprawie IV CSK 216/08), zatem zarzut, iż roszczenie wygasło bowiem pozew został złożony po upływie terminu zawitego należało w ocenie Sądu Okręgowego uznać za chybiony.

Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z najnowszym orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. w sprawie II CSK 720/14 i sporządzonym do niego uzasadnieniem przyjąć należało, że zgłoszenie roszczenia obowiązanemu do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, por. wyroki Sądu Najwyższego dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47; z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, OSNC-ZD 2015, nr B, poz. 16) winno mieć formę oświadczenia skierowanego do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 k.c.). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka sprostowała powyższemu wymogowi, bowiem pismo ze zgłoszeniem roszczenia dotarło do pozwanego w dniu 25 lipca 2013r. (k. 231-232).

Wobec ustalenia, iż powódce przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powódki, Sąd Okręgowy wskazał, że należało ustalić czy wystąpiła po stronie powódki szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia ww. OOU.

W ocenie Sądu I instancji powódka wykazała, iż zaistniały w sprawie opisane powyżej przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, w postaci utraty wartości nieruchomości powódki na kwotę 104.000 zł oraz związek przyczynowy, poprzez opinię biegłego, przy czym ze względu na wskazanie, iż powódka żąda kwoty 65.000 zł tytułem obniżenia wartości oraz nie rozszerzyła powództwa w toku postępowania, Sąd zasądził kwotę objętą żądaniem.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o 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 standardy 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. Sąd Okręgowy zaznaczył, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sąd Okręgowy wskazał, że sporządzając opinię biegły zgromadził dane na temat transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi przeznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę dzielnicy U.. Ze względu na dużą ilość transakcji na terenie U., biegły wziął do porównania transakcje nieruchomościami wyłącznie z tego terenu, jako najbardziej podobne pod względem oddziaływania na nie czynników cenotwórczych. Nieruchomości przyjęte do porównania zostały wybrane spośród tych, które w ramach rynku właściwego nie znajdowały się w OOU na podstawie Rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 07/07/2007 r., ale zostały potem objęte OOU ustalonym dla Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Przed utworzeniem OOU 2011 w zasadzie cały rynek nieobjęty regulacjami OOU 2007 mógłby być brany pod uwagę do porównania, jednak biegła zawęziła ten obszar do nieruchomości z rejonu U., które później zostały objęte OOU, przyjmując iż są one najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, zaś ilość transakcji jest na tyle duża, że nie ma potrzeby sięgania do poszukiwania nieruchomości na rynkach sąsiednich czy podobnych z innych dzielnic W.. W ocenie Sądu Okręgowego praktyka ta była prawidłowa, nadto doświadczenie oraz wiedza uzyskana przy prowadzeniu innych analogicznych spraw pokazuje, że jest to powszechna i częsta praktyka wśród biegłych.

Ustalając z kolei wartość rynkową prawa własności nieruchomości poza aktualnymi cenami w obrocie nieruchomościami tego rodzaju wzięto pod uwagę położenie, otoczenie, stan techniczny budynku, powierzchnię użytkową budynku oraz jego typ. Po przyjęciu atrybutów cenotwórczych biegły nadał im odpowiednie wagi, proporcjonalnie do ich wpływu na wartość nieruchomości oraz ustalił maksymalną różnicę cen transakcyjnych. Biegła przyjęła, iż utrata wartości nieruchomości ze względu na ogólne trendy gospodarcze wyniosła pomiędzy 3 a 5% rocznie. Na podstawie ich badania w aspekcie czasowym biegła wskazała, iż ceny domów które gwałtownie rosły przez cały 2007 r. w 2008 osiągnęły maksymalny pułap a po półroczu zaczęły spadać. Doprowadziło to do rosnącej podaży domów przy jednoczesnym spadku zainteresowania ze strony kupujących. Z danych (...) wynika, iż popyt na domy jednorodzinne takie jak dom powódki, czyli o dużym metrażu, przekraczającym 150 m<sup>(2)</sup> jest ok 30 x mniejszy niż na nieruchomości mniejsze. Biegła zatem ustalając wartość nieruchomości wycenianej uwzględniła w swoich obliczeniach 5% spadek wartości nieruchomości wynikający z kwestii niezwiązanych z ustaleniem OOU 2011. Po zbadaniu transakcji rynkowych i odrzuceniu tych, które były skrajne oraz najmniej podobne biegła dokonała obliczeń, zgodnie z którymi na dzień przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomość powódki była warta 1.829 tys. zł, zaś na dzień sporządzenia wyceny jej wartość wyniosła 1.405 tys. zł, natomiast nieruchomość ta, gdyby znajdowała się poza OOU, miałaby wartość wynoszącą 1.509 tys. zł. Biegła w czasie rozprawy w dniu 18 grudnia 2015 r. doprecyzowała, iż kwota którą obliczyła jako utratę wartości nieruchomości powódki tj. 104.000 zł wynika wyłącznie z wprowadzenia ograniczenia prawnego wynikającego z regulacji Uchwały sejmiku województwa Mazowieckiego w przedmiocie ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im (...) w W. (od 10' min. nagerania).

Sąd Okręgowy wskazał, że strona pozwana podnosiła zarzuty do opinii biegłego, iż ustanowienie OOU nie spowodowało wprowadzenia w stosunku do nieruchomości wycenianej żadnych formalnych ograniczeń. Sąd I instancji wskazał jednak, że stan prawny nieruchomości jest podstawową informacją, jaka ma wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem obrotu rynkowego – potencjalny klient nie ma możliwości ustalenia poziomu



hałasu na danej nieruchomości, natomiast ograniczenia prawne wynikające z ustalenia OOU – brak możliwości żądania zaniechania immisji na jego nieruchomość - mają wpływ na wykonywanie prawa własności przez każdorazowego właściciela. Ewentualnie zwiększony hałas na konkretnej nieruchomości może jedynie jeszcze bardziej obniżyć jej cenę w stosunku do podobnych nieruchomości, których stan prawny jest jednakowy. Natomiast poziom hałasu nie był badany przez biegłą zarówno z tego względu, że nie posiada ona niezbędnych uprawnień jak i nie było to przedmiotem postanowienia dopuszczającego dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, wobec zarzutu pozwanego, że lotnisko działało już wcześniej niż wprowadzono OOU, iż dobór nieruchomości przez biegłą był adekwatny również pod tym kątem – wszystkie przecież nieruchomości podobne znalazły się później na obszarze OOU, zatem już z tego faktu można wywodzić, że wszelkie immisje, które oddziaływały na nie przed wejściem w życie OOU oddziaływały także po wejściu w życie OOU. Samo zaś przyjęcie Uchwały 76/11, jak wskazano w ustalonym stanie faktycznym jest bezpośrednim skutkiem działań pozwanego. Nadto praktyka pokazuje, iż w wielu analogicznych postępowaniach także inni biegli przyjmowali taką właśnie metodologię postępowania w zakresie doboru nieruchomości, biorąc pod uwagę jedynie fakt, czy były one objęte OOU a nie czy były narażone na immisje portu lotniczego. Zatem, skoro istotnym jest w sprawie jedynie okoliczność ewentualnej zmiany wartości nieruchomości na skutek jej objęcia strefą, a nie fakt oddziaływania na nią portu lotniczego, dobór i kwalifikacja transakcji przez biegłą były zdaniem Sądu Okręgowego jak najbardziej prawidłowe.

Tym samym Sąd Okręgowy uznał, iż powódka poniosła szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 104.000 zł, z czego zasądzona została kwota 65.000 zł zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd Okręgowy wskazał, iż nie mógł stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanego art. 435 k.c. Sąd orzekający poparł stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsięwzięciem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wykazała istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Sąd I instancji argumentował, że w myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc

jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem i zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Sąd Okręgowy wskazał, że jak wynika z opinii biegłego, wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 03 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Zdaniem Sądu I instancji prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Sąd Okręgowy wskazał dalej, że 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. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy 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. W ocenie Sądu regułą jest, że 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 przez poszkodowanego o spełnienie tego 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. 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 Okręgowy wskazał, że powódka w pozwie żądała zasądzenia odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości wraz z odsetkami od dnia ustalenia wysokości szkody. Oczywistym dla Sądu I instancji był fakt, że to dopiero biegły w sporządzonej opinii ustalił wysokość szkody powódki. Do pozwanego informacja ta dotarła z chwilą doręczenia mu opinii biegłego, zatem dopiero od tego momentu może ona wywoływać skutki prawne. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powódki najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 20 sierpnia 2015 r. (z.p.o. k. 296) i stąd też zasądzenie odsetek nastąpiło od tej daty. Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c., wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015 poz. 1830), Sąd Okręgowy wskazał, że zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd I instancji nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok częściowy w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 30 kwietnia 2015 r. („Opinia główna”) oraz ustnej opinii z dnia 18 grudnia 2015 roku („Opinia ustna” łącznie dalej także jako: „Opinie”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - M. J. („Biegły”), tj. przyjęcie, że opinie określają, iż w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku („Uchwała”) nastąpił spadek wartości nieruchomości Powoda („Nieruchomość”), pomimo, że w opinii biegły ustalił spadek wartości Nieruchomości w OOU jako różnicę pomiędzy aktualną wartością nieruchomości poza OOU i Nieruchomości, i nie dokonał obliczeń dotyczących wartości nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania („OOU”) przed wejściem w życie Uchwały, co ostatecznie nie pozwala w sposób jasny i klarowny określić, czy wejście w życie Uchwały miało wpływ na spadek wartości Nieruchomości,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, poprzez przyjęcie, że z opinii wynika jednoznacznie, iż nastąpił spadek wartości Nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały, pomimo, że opinia określa, że szereg czynników, takich jak zmiany cen na rynku nieruchomości, popyt, podaż miał wpływ na ubytek wartości Nieruchomości określony w Opinii głównej, tym samym

wskazany ubytek wartości Nieruchomości, nie może być utożsamiany ze spadkiem wartości Nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały, co w opinii ustnej potwierdziła sama biegła wskazując, że nie jest w stanie określić jak procentowo rozkłada się wpływ innych czynników na wskazany ubytek wartości Nieruchomości;

c) art. 217 § 2 oraz art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego zgłoszonego na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 roku o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczność będąca przedmiotem dowodu nie została dostatecznie wyjaśniona, co miało wpływ na rozstrzygnięcie, gdyż Sąd I instancji orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska („POŚ”) w zw. z art. 322 ust. 1 POŚ i w zw. z art. 361 § 1 k.c. ich błędną wykładnię polegającą na ustaleniu, że opinia wykazuje, że zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy wprowadzeniem Uchwały a spadkiem wartości Nieruchomości, w sytuacji, gdy z opinii głównej wynika, iż ubytek wartości Nieruchomości wynika z wielu czynników rynkowych, a dodatkowo treść art. 129 ust. 2 POŚ wskazuje, że podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości, z jakimi nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

b) art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 oraz tabelą 2 załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku („Rozporządzenie Ministra Środowiska”) poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powódki względem Nieruchomości poprzez pozbawienie powódki możliwości żądania zaniechania immisji przekraczających standardy środowiska, podczas gdy z Uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia Nieruchomości dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczeń norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a Nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe;

c) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 20 sierpnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku, podczas gdy charakter roszczenia oraz konieczność ustalenia jego ewentualnej wysokości dopiero w toku postępowania, powoduje brak możliwości żądania odsetek od dnia wcześniejszego niż dzień wydania Wyroku.

Wskazując na powyższe, pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego.

Jednocześnie, w oparciu o art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 13 stycznia 2016 r. o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego.

Powódka w odpowiedzi na apelację (k. 400) wniosła o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, ewentualnie o pozostawienie powyższej kwestii do rozstrzygnięcia Sądowi I instancji.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 lutego 2018 r. (k. 437) Sąd Apelacyjny dopuścił zgodnie z wnioskiem skarżącego dowód z uzupełniającej opinii biegłego M. J. na okoliczność ustalenia zmniejszenia wartości nieruchomości będącej własnością powódki poprzez dodatkowe ustalenie wartości nieruchomości podobnych (nieruchomości porównywane) do nieruchomości powódki na dzień 3 sierpnia 2011 r. na podstawie transakcji sprzedaży nieruchomości obecnie nie znajdujących się w OOU, następnie obliczenie różnicy procentowej wzrostu (ewentualnie spadku) wartości nieruchomości powódki z procentowym wzrostem (spadkiem) wartości nieruchomości porównywanych tj. obliczenie,

o ile procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie ww. Uchwały wzrosła (spadła) wartość nieruchomości powódki i o ile procent wzrosła (spadła) wartość nieruchomości porównywanych i następnie ustalenie, w jakim zakresie zmiana wartości nieruchomości powódki wynika z wprowadzenia OOU przy uwzględnieniu powyższych wyników.

Biegła sporządziła pisemną opinię uzupełniającą na dzień 8 maja 2018 r. (k. 446) i z jej wniosków końcowych wynika, że ceny nieruchomości w OOU spadały więcej o 7,87% niż ceny nieruchomości położonych poza OOU.

Pozwany w piśmie z dnia 4 czerwca 2018 r. (k. 462) zakwestionował także tę opinię, podnosząc w szczególności błędny dobór nieruchomości, które posłużyły biegłej do wyliczeń z uwagi na niejednorodność porównywanych nieruchomości pod względem powierzchni działek i powierzchni domów posadowionych na nieruchomościach, co mogło mieć zdaniem pozwanego wpływ na dokonanie nieprawidłowych ustaleń co do ostatecznych wyników. Ponadto pozwany wskazał, że biegła nie odpowiedziała na wszystkie okoliczności zawarte w postanowieniu Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lutego 2018 r., w którego punkcie 1 lit c wprost podkreślono, że zadaniem biegłego było również ustalenie, czy a jeśli tak, to w jakim zakresie zmiana wartości nieruchomości powódki wynikała z wprowadzenia OOU. Podnosząc powyższe pozwany wniósł o pominięcie tego dowodu i przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczności wskazane w postanowieniu Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lutego 2018 r., a na wypadek nie uwzględnienia tego wniosku o zobowiązanie biegłej do sporządzenia jeszcze jednej opinii uzupełniającej, a w przypadku nieuwzględnienia także tego wniosku, o wezwanie biegłej na rozprawę celem odebrania od niej ustnych wyjaśnień.

Pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 18 czerwca 2018 r. (k. 468) stwierdził, że w jego ocenie opinia główna i uzupełniająca zostały sporządzone zgodnie z prawem, jak również odpowiadają na pytania postawione przez Sądy obu instancji, w szczególności biegła w sposób jednoznaczny wskazała, że wartość nieruchomości powódki spadła i wyłączną przyczyną spadku jej wartości było tylko i wyłącznie ustanowienie OOU.

Sąd Apelacyjny, wobec kwestionowania opinii przez pozwanego, zarządził wezwanie biegłej na rozprawę wyznaczoną na 1 października 2018 r. i doręczenie jej odpisu pisma strony pozwanej z dnia 4 czerwca 2018 r. Biegła stawiała się na rozprawie i zostały od niej na rozprawie odebrane ustne wyjaśnienia na okoliczność sporządzonej pisemnej opinii.

Po złożeniu wyjaśnień przez biegłego, w tym odniesieniu się przez biegłego do pytań pełnomocnika pozwanego zawartych w jego piśmie z dnia 4 czerwca 2018 r., pełnomocnik pozwanego podtrzymał wcześniejsze stanowisko o pominięciu ww. opinii biegłego i wniósł o sporządzenie opinii aktualizacyjnej na 2018 r.

Pełnomocnik powódki wnioskował o oddalenie ww. wniosków pełnomocnika pozwanego. Podkreślił, że treść postanowienia dowodowego Sądu Apelacyjnego z dnia 2 lutego 2018 r. była w 100% zgodna z żądaniem pozwanego zawartym w jego piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 1 października 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego oraz o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej aktualizującej na 2018 r. Pełnomocnik pozwanego złożył zastrzeżenie do protokołu z art. 162 k.p.c., powyższe nie spowodowało jednak zmiany ww. decyzji Sądu Apelacyjnego.

Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnicy stron podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

***Apelacja podlega oddaleniu.***

Na wstępie należy wyjaśnić, że Sąd II instancji, analizując zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłego sporządzonych w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, powziął wątpliwość co do tego, czy zastosowana przez biegłego metoda była odpowiednia do jednoznacznego ustalenia kwestia tego, w jakim zakresie na zmniejszenie wartości spornej nieruchomości miało wpływ w wprowadzenie Uchwałą OOU, a w jakim zakresie ogólna tendencja spadku cen na rynku nieruchomości, stąd też Sąd II instancji uwzględnił wniosek pozwanego o dopuszczenie opinii uzupełniającej, złożony

z powołaniem się na art. 380 k.p.c., po uprzednim zgłoszeniu zastrzeżenia do protokołu z art. 162 k.p.c. po oddaleniu przez Sąd Okręgowy o dopuszczenie opinii uzupełniającej biegłego zgodnie z tezą dowodową strony skarżącej.

Po zapoznaniu się z pisemną, uzupełniającą opinią biegłego wykonaną na zlecenie Sądu Apelacyjnego oraz ustnymi wyjaśnieniami biegłego do tej opinii, Sąd II instancji uznał, że wbrew wywodom skarżącego zawartym w piśmie pozwanego z dnia 18 czerwca 2018 r. (k. 468) pisemna opinia biegłego sporządzona na zlecenie Sądu Apelacyjnego nie daje podstawy do twierdzenia, że biegła dokonała niewłaściwego doboru nieruchomości do porównania z powodów wskazywanych przez pozwanego. Także argumentacja pozwanego, iż rzekomo biegła w pisemnej opinii uzupełniającej nie odpowiedziała na wszystkie pytania zawarte w postanowieniu Sądu Apelacyjnego z dnia 22 lutego 2018 r. nie mogła odnieść skutku, bowiem w ocenie Sądu II instancji z opinii tej w jednoznaczny sposób wynika, że zmiana wartości nieruchomości powódki wynikała z wprowadzenia OOU. Powyższe wynika z twierdzeń biegłej zawartych na str. 7 i 8 opinii uzupełniającej, gdzie wskazała, że w oparciu o trzy transakcje nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, położonych jednocześnie w tej samej dzielnicy, ale poza granicami OOU, dokonała porównania, z którego jednoznacznie wynika, że wartość nieruchomości powódki wycenianej na dzień wejścia w życie OOU tj. na dzień 3 sierpnia 2011 r. (vide sprostowanie oczywistej omyłki zawartej w opinii w czasie ustnych wyjaśnień biegłej), była porównywalna, a nawet nieznacznie wyższa (o ok. 2,5%) niż wartość podobnych nieruchomości do nieruchomości powódki, położonych obecnie poza OOU. Następnie biegła wyliczyła, że wartość nieruchomości położonych poza OOU, w okresie od 3 sierpnia 2011 r. do 30 kwietnia 2015 r. spadła o 15,31 %, zaś nieruchomości położonych w granicach OOU w tym samym okresie spadła o 23,18 %, przy czym żaden inny czynnik cenotwórczy nie został przez biegłą odnotowany. Na tej podstawie biegła dalej wskazała, że „Z powyższych wyliczeń wynika, że ceny nieruchomości w OOU spadały więcej o 7,87% niż ceny nieruchomości położonych poza OOU.” Trzeba także dodać, że w opinii pisemnej, sporządzonej przed Sądem Okręgowym biegła rzeczywiście stwierdziła, że przyczyną zmiany wartości nieruchomości na dzień 3 sierpnia 2011 r. było nie tylko wprowadzenie OOU, ale także zmiany cen na rynku nieruchomości, jednakże jednocześnie biegła wyjaśniła w tej pisemnej opinii jak i w jej ustnych wyjaśnieniach do opinii ( vide: nagranie z rozprawy z dnia 18 grudnia 2015 r. godz. 00:13:00- 00:15:00 k. 328), że w związku z powyższym uwzględniła w swojej wycenie 5% spadek wartości nieruchomości w stosunku rocznym, wyjaśniając, że przyjęła 5% ponieważ wyceniana nieruchomość nie należy do grupy domów cieszących się największą popularnością czyli o powierzchni użytkowej 100-150 m<sup>2</sup>, bowiem powierzchnia użytkowa wycenianego domu wynosi 234,50 m<sup>2</sup>. Powyższy wniosek biegła wyprowadziła na podstawie wyliczeń dokonanych zgodnie z treścią postanowienia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2018 r. i co istotne, treść tego postanowienia była w 100% zgodna z żądaniem pozwanego (vide: pkt IV apelacji, w związku z jego wnioskiem zawartym w piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r.).

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny uznał, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 30 kwietnia 2015 r. („Opinia główna”) i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 18 grudnia 2015 r. („Opinia uzupełniająca”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości M. J., polegającą na błędnym przyjęciu przez Sąd, że opinie te jednoznacznie i klarownie odpowiadają na pytanie, czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki, nie mógł odnieść skutku. Ww. opinie, analizowane łącznie z opiniami złożonymi przez biegłą w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym, pozwalają na uznanie, że w sposób jednoznaczny i konkretny odpowiadają one na pytanie, czy i w jakim zakresie w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki.

Z tych też względów nie mógł też mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż ww. biegły, na okoliczności wskazane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew.

Argumentacja skarżącego powołana na poparcie tego zarzutu, że opinia główna sporządzona została przy uwzględnieniu złej metodologii, ostatecznie nie okazała się słuszna, skoro biegły przed Sądem Apelacyjnym sporządził nową opinię, zgodne z żądaniem pozwanego zawartym w punkcie czwartym apelacji na okoliczności wskazane

w jego piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r. i w oparciu o tak sporządzoną opinię biegły doszedł do tożsamyh wniosków, które ostatecznie wynikały z opinii sporządzonej w toku postępowania przed Sądem Okręgowym tj., że na skutek wprowadzenia OOU nieruchomości powódki straciła na wartości. Z tego względu należało ostatecznie uznać, że apelacja nie zawiera przekonujących argumentów na poparcie tezy, że opinia sporządzona przed Sądem Okręgowym została sporządzona przy uwzględnieniu złej metody.

Trzeba w tym miejscu podnieść, że brak jest stałych kryteriów oceny opinii biegłego. Wypracowało te kryteria przede wszystkim orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Skarżący nie zdołał wykazać w toku postępowania apelacyjnego, że ocena opinii biegłego dokonana przez Sąd Okręgowy takie kryteria naruszyła i dlatego, że Sąd I instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. uznał ten dowód za wiarygodny i mający moc dowodową. Zdaniem Sądu II instancji apelacja i dalsze argumenty skarżącego podnoszone w toku postępowania apelacyjnego nie pozwoliły na zakwestionowanie wiedzy merytorycznej biegłego oraz nie dały podstawy do przyjęcia, że wnioski opinii są niespójne z jej uzasadnieniem, że są nielogiczne, nie wynikają z przedstawionego wywodu myślowego biegłego, że są niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego i wiedzą powszechną.

W konsekwencji, wobec nieskuteczności zarzutów naruszenia prawa procesowego, nie było zdaniem Sądu II instancji podstaw do podważenia prawidłowości dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń, które Sąd Apelacyjny uznaje za własne. Tym samym przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, nie było podstaw do uznania za zasadne zarzutów naruszenia prawa materialnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy doszedł do poprawnych wniosków i prawidłowo zastosował 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 przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie ww. uchwały powódka może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości w kwocie 65.000 zł. Powódka wykazała bowiem, że w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania przez powódkę odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości i że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały, a szkodą powodów. Należy zgodzić się ze skarżącym, że nie każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości jest związane z odpowiedzialnością z art. 129 POŚ, lecz tylko takie, które powstały w związku z ograniczeniem dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której powstało ograniczenie z dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu II instancji samo wprowadzenie OOU jest takim ograniczeniem. Rację ma skarżący, że powódka nabywając nieruchomość musiała mieć świadomość, że jest ona położona w sąsiedztwie lotniska, jednakże dopiero z chwilą formalnego objęcia jej nieruchomości OOU nieruchomość ta niejako została formalnie oznaczona jako „gorsza”, bo jest położona na gorszym terenie.

Nie mógł także odnieść skutku zarzut naruszenia art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 oraz tabelą 2 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powodów względem nieruchomości poprzez pozbawienie powodów możliwości żądania zaniechania immisji przekraczających standardy środowiska, w sytuacji, gdy z Uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia nieruchomości powodów dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe.

Należy zgodzić się ze skarżącym, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego, a zgodnie z art. 140 k.c. granice prawa własności wyznaczają przepisy prawa i zasady współżycia społecznego. Szereg ustaw zawiera istotne ograniczenia prawa własności i wśród nich jest m. in. ustawa Prawo ochrony środowiska. W związku z powyższym powódka jako właścicielka musi pogodzić się z tym, że jej prawo własności zostało ograniczone na skutek wydania na podstawie art. 135 ust. 1, ust. 2 ust. 3a i ust. 3b ww. ustawy Uchwały Sejmiku o ustanowieniu OOU, która jest prawnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 113/16). W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie

rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania i o ile właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (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 cyt. ustawy jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Wartość należącej do powódki nieruchomości uległa obniżeniu nie tyle z uwagi na samo położenie w okolicach lotniska i na skutek hałasu związanego z jego funkcjonowaniem, niewątpliwie negatywnie postrzeganego przez potencjalnych nabywców nieruchomości, gdyż trafnie podnosi skarżący, że te same niedogodności występowały także przed wprowadzeniem OOU, lecz z samego faktu, że została ona formalnie objęta OOU, bowiem zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska spadło, a potencjalni nabywcy mogą być skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem, jako dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska, a ponadto może rodzić obawy, że nieruchomości te wraz z rozwojem transportu lotniczego mogą być obciążone większymi niedogodnościami. W związku z powyższym nie ma znaczenia to, czy hałas panujący na nieruchomości powódki przekraczał dopuszczalne normy dla zabudowy mieszkaniowej. Wystarczające jest to, że nieruchomość może być traktowana jako obciążona taką wadą przez potencjalnych nabywców, skoro oficjalnie została objęta obszarem OOU, a ten obszar stworzono przecież po ustaleniu na podstawie Przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W., że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny i dotyczyło to zarówno pory dziennej jak i pory nocnej (vide uzasadnienie do Uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dostępne np. na stronie internetowej (...) Stowarzyszenia (...)). Taki pogląd prezentuje także aktualne orzecznictwo Sądu Najwyższego (por. orzeczenia SN z 30.11.2017 r., sygn. akt II CSK 359/17, z dnia 20.12.2017 r., sygn. akt II CSK 473/17, z dnia 23.03.2018 r., sygn. akt II CSK 306/17, z dnia 31.08.2018 r., sygn. akt II CSK 192/18 i II CSK 191/18), w którym Sąd Najwyższy podtrzymuje pogląd wyrażony np. w postanowieniu z 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 129/08, zgodnie z którym „ograniczeniem korzystania z nieruchomości” w rozumieniu przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości w postaci zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości.

Oznacza to, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (np. ograniczenia zabudowy), lecz również obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 KC w zw. z art. 144 KC).

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 14 marca 2016 r., sygn. akt VI ACa 87/15, zgodnie, z którym „Naprawieniu na podstawie ustępów 1-3 przepisu art. 129 PrOchrŚrod podlega nie tylko szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w rozporządzeniu i uchwale o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (nakłady na izolację dźwiękową budynku), lecz także ze zmniejszenia jej wartości spowodowanego koniecznością znoszenia potencjalnych dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska zarówno przez właścicieli, jak i potencjalnych nabywców (co negatywnie wpływa na atrakcyjność i cenę rynkową). Szkodę mogą też spowodować skutki takiego objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla prawa własności w postaci: przymusu dostosowania budynku do przewidzianych dla posesji w aktach prawnych norm hałasu, negatywnej reakcji rynku potencjalnych nabywców posesji oddziaływującego na jej cenę, konieczności tolerowania na posesji choćby potencjalnych, okresowych i przyszłych hałasów lotniczych” (por. także wyrok Sądu Apel. w Warszawie

z dnia 13 czerwca 2017 r., I ACa 604/16, wyrok SN z dnia 08 listopada 2016 r., III CSK 342/15, wyrok SA w Poznaniu z dnia 04 października 2017 r., I ACa 313/17).

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 20 sierpnia 2015 r. tj. od daty doręczenia pozwanemu opinii biegłego sądowego zamiast ich naliczenia od daty wydania wyroku tj. od dnia 13 maja 2016 r., skoro wysokość szkody powodów została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, z punktu widzenia roszczenia odsetkowego, Sąd Okręgowy zastosował korzystne dla pozwanego rozwiązanie zamykające się w uznaniu, że pozwany pozostawał w opóźnieniu dopiero od dnia doręczenia mu odpisu opinii biegłego. Istniały bowiem podstawy do przyjęcia, że okres opóźnienia rozpoczął swój bieg już dużo wcześniej, skoro powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania przewyższającego zasądzoną kwotę w terminie dużo wcześniejszym. Pozwany nie wykazał bowiem, by w chwili doręczenia mu wezwania do zapłaty w dniu 25 lipca 2013 r. (k. 231) na rzecz powódki kwoty łącznego odszkodowania w wysokości 500.000 zł, należnej powodom m. in. z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości była niższa od sumy zasądzonej obecnie przez Sąd Okręgowy. Nie wykazał tej okoliczności również w odniesieniu do dnia wyrokowania w pierwszej instancji, od którego to dopiero dnia powinny być – zgodnie ze stanowiskiem pozwanego – zasądzone odsetki.

Odszkodowanie jak dochodzone niniejszym pozwem jest świadczeniem bezterminowym, zatem do jego wymagalności stosuje się przepis art. 455 k.c. Mogło one stać się wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego zawiadomienia z dnia 24 lipca 2013 r. (k. 232), doręzonego pozwanemu w dniu 25 lipca 2013 r., w którym powódka poinformowała o wysokości swego roszczenia (łącznie 500.000zł), jego podstawie faktycznej i prawnej. Było ono wystarczające, żeby ocenić zasadność roszczenia przez pozwanego, a nawet gdyby nie, choćby z uwagi na brak rozgraniczenia w tym wezwaniu, jakiej kwoty domagała się powódka z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, to z pewnością taka możliwość zaistniała po doręczeniu mu odpisu pozwu z załącznikami wraz z pismem z dnia 5.11.2013 r. (k. 42), w którym, na żądanie Przewodniczącego w Sądzie Okręgowym, powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wskazała, że domagała się od pozwanego zapłaty kwoty 65.000 zł z tytułu szkody polegającej na zmniejszeniu wartości nieruchomości, co miało miejsce w dniu 17 marca 2014 r.

Z tych przyczyn nie wystąpiły przesłanki, które uzasadniałyby stanowisko, że do opóźnienia w spełnieniu roszczenia głównego doszło u pozwanego dopiero od dnia wyrokowania tj. od dnia 13 maja 2016 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany jako podmiot wyspecjalizowany, dysponujący profesjonalnym personelem nie może biernie oczekiwać na ustalenia w tym przedmiocie dokonane dopiero w postępowaniu sądowym wszczętym przez poszkodowanego, a w szczególności w sytuacji, gdy już w toku postępowania sądowego biegły wyznaczony przez sąd także wydaje opinię, z której wynika fakt poniesienia przez powódkę szkody. Wtedy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwany, nie wypłacając odszkodowania nawet w części, bierze na siebie ryzyko konieczności zapłaty odsetek za opóźnienie. Zdaniem Sądu II instancji sporny charakter roszczenia nie może zwalniać potencjalnego dłużnika od podjęcia starań w celu oceny jego zasadności. Nie można wątpić, iż pozwany mając do czynienia ze znaczną liczbą spraw tego samego typu winien wypracować mechanizmy umożliwiające przeanalizowanie we własnym zakresie jednostkowej sprawy i ewentualną wypłatę odszkodowania bez wnikania się w proces sądowy. Nie doszło zatem do naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c.

W związku z powyższym nie można podzielić poglądu skarżącego, że zasądzenie odsetek od daty jak w zaskarżonym wyroku prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powodowej, a wartość zasądzzonego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego.

Wobec wyżej przedstawionych względów apelację pozwanego uznać należało za bezzasadną i podlegającą oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec faktu, że zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego stanowiło wyrok częściowy, Sąd Apelacyjny pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach za drugą instancję, sądowi Okręgowemu w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Wynikało to z tego, że wyroki wstępny i częściowy oraz wyroki sądu II instancji i Sądu Najwyższego oddalające apelacje



i skargi kasacyjne od takich wyroków nie mogą zawierać rozstrzygnięcia o kosztach procesu, lecz powinno ono zapaść dopiero w wyroku końcowym zgodnie z art. 318 § 2 k.p.c. (por. Gudowski J. komentarz Wolters Kluwer 2016, stan prawny: 2016.08.01, komentarz do art. 108 k.p.c., LEX i powołane tam orzeczenie SN z dnia 11/24 lipca 1936 r., C. III. 1033/36, Wiadomości Prawnicze 1937, nr 6, poz. 46; orzeczenie SN z dnia 29 stycznia 1937 r., C. III. 2047/36, Zb. Orz. 1938, nr I, poz. 41 oraz orzeczenie SN z dnia 14 marca 1962 r., 3 CR 582/61, RPEiS 1963, z. 3, s. 334).