

Sygn. akt VII AGa 282/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Szachułowicz (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Stefańska

SO del. Katarzyna Kisiel

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z. i D. Z.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 czerwca 2016 r., sygn. akt XVI GC 854/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. Z. i D. Z. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty po 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 282/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 2 sierpnia 2013 r. powodowie - A. Z. i D. Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 10 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Następnie powodowie pismami procesowymi precyzowali i rozszerzali powództwo i ostatecznie wnosili o solidarne zasądzenie na ich rzecz kwoty 84 133 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 10 000 zł od dnia 20 lipca 2013 r. do dnia 10 marca 2015 r. oraz od kwoty 77 343 zł od dnia 11 marca 2015 r. do dnia 21 grudnia 2015 r. i od kwoty 84 133 zł od dnia 22 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty.

Pozwany - Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powodów w całości kosztami postępowania, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Powodowie w dniu 24 listopada 2008 r. nabyli na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży zabudowaną nieruchomość położoną przy ul. (...) w W..

Wraz z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r., o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej także OOU) dla (...) im. (...) w W., nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2. W związku z ustanowieniem tej strefy nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów.

Powodowie pismem z dnia 11 lipca 2013 r. (data nadania) wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w związku z objęciem ich nieruchomości OOU. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 12 lipca 2013 r. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o twierdzenia stron, o dokumenty, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego, opinię uzupełniającą oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonych na piśmie. Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd Okręgowy nie znalazł zaś podstaw, by czynić to z urzędu,

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. zakwestionowali treść załączonego przez pozwanego do odpowiedzi na pozew dowodu z dokumentu prywatnego sporządzonego przez Centrum (...) wskazując, że dokumenty prywatne nie korzystają z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych. Sąd Okręgowy uznał, że wskazana opinia przedłożona przez pozwanego stanowi jedynie dowód prywatny, stanowiący jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd i wskazał, że opinie sporządzone na zlecenie stron postępowania stanowią jedynie dowód prywatny i nie są wiążące dla Sądu, a kluczowym dowodem był w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego sądowego.

Z kolei złożone opinie biegłego sądowego Sąd Okręgowy uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosował biegły, wynika też przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Ponadto biegły w sposób kompleksowy i szczegółowy odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego, a trzecia opinia sporządzona przez biegłego była opinią aktualizującą w związku z upływem ponad 12 miesięcy od daty wydania pierwszej opinii (art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W ocenie Sądu Okręgowego, opinie sporządzone przez biegłego udzielają jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową, a nadto pozwalają na jednoznaczne określenie, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W szczególności biegły wskazał, że rynek nieruchomości zareagował na fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania poprzez spadek cen transakcyjnych nieruchomości, natomiast na badanym terenie do dnia 23 sierpnia 2007 r. nie występowała różnica między nieruchomościami, które znalazły się od 2011 r. w granicach OOU i poza nim, później - w okresie od dnia 23 sierpnia 2007 r. do dnia 3 sierpnia 2011 r. - obserwowane było różnicowanie się cen nieruchomości między tymi, które objęte zostały granicami OOU, a tymi położonymi poza tym obszarem, natomiast od 2011 r. nie były widoczne spadki wartości nieruchomości na badanym terenie.

Biegły wskazał, że nieruchomość powodów posiada wadę w postaci braku formalnego dostępu do drogi publicznej, a zatem określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym nie jest możliwe, gdyż brak było nieruchomości do porównania, które byłyby w tej samej sytuacji prawnej. Zachodziła zatem konieczność wybrania innej metody pozwalającej na określenie wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, zastosowane przez biegłego sądowego podejście dochodowe jest zrozumiałe i logiczne. Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu

przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a nadto, stosownie do art. 154 ust. 1 tej ustawy, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, zaś dobór nieruchomości do porównań również pozostaje w zakresie wiedzy specjalnej.

W takim stanie sprawy Sąd Okręgowy przyjął za podstawę ustaleń wnioski, jakie wynikały z opinii biegłego, natomiast oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, albowiem wnioski ten zmierzał do przedłużenia postępowania, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość. Odmiennie stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłoby takiego zdania, jak strona. Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do art. 286 k.p.c., opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii.

Sąd Okręgowy oddalił także wnioski obu stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w takim zakresie, w jakim nie został uwzględniony w pierwotnym postanowieniu dowodowym (w zakresie określenia tezy dla biegłego), ponieważ pytania skierowane do biegłego były wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia, zaś określanie biegłemu tezy o treści wskazanej przez pozwanego oraz przez powodów stanowiłoby nadmierną ingerencję Sądu w stosowaną przez biegłego metodę wyliczenia spadku wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy przeprowadził również dowód z przesłuchania stron ograniczony do przesłuchania powódki, jednak z powodu subiektywnego stosunku strony do sprawy dowód ten miał znaczenie uzupełniające.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Jego podstawa prawna oparta jest na art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś., 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. Stosownie do art. 129 ust. 2 p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przepisy te ustanawiają więc odpowiedzialność za działania zgodne z prawem, w rozpatrywanym wypadku za skutki ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska, zalegalizowane aktem prawa miejscowego o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, dopuszczającego przekroczenie norm hałasu wokół lotniska.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że dochodzenie roszczeń na tej podstawie zostało ograniczone czasowo, stosownie bowiem do art. 129 ust. 4 p.o.ś., z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Nieruchomość należąca do powodów została objęta OOU w dniu wejścia w życie stosownej uchwały, tj. w dniu 4 sierpnia 2011 r., wobec czego termin na zgłoszenie przez powodów roszczenia upływał 3 sierpnia 2013 r. Powodowie zgłosili swoje roszczenia z zachowaniem tego dwuletniego terminu, bowiem przed jego upływem wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania.

Wobec stwierdzenia, że roszczenie powodów zostało zgłoszone w terminie, Sąd Okręgowy przystąpił do oceny, czy zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanego wskazane w art. 129 ust. 2 p.o.ś., zwracając uwagę,

że przesłankami odpowiedzialności są wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Powodowie żądali odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały powodującej ograniczenie sposobu korzystania z niej, gdyż nieruchomość ta nie była przed wejściem w życie uchwały objęta ograniczonym obszarem użytkowania.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie udowodnili wyrządzenia im szkody. Biegły sądowy wyraźnie ustalił, iż utworzenie OOU dla (...) im. (...) w W. nie spowodowało zmniejszenia wartości nieruchomości powodów. Biegły przeprowadził badanie dwuetapowe: dla okresu lat 2006-2011 i dla okresu lat 2011-2014. Z ustaleń biegłego wynika, że na badanym terenie do dnia 23 sierpnia 2007 r. nie występowała różnica między nieruchomościami, które znalazły się od 2011 r. w granicach OOU i poza nim. W okresie od 23 sierpnia 2007 r. do 3 sierpnia 2011 r. obserwowane było różnicowanie się cen nieruchomości w zależności od położenia. Natomiast od momentu ustabilizowania się sytuacji rynkowej (przełom lat 2010-2011) nieruchomości położone później w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim wykazują tę samą tendencję zmiany poziomu cen w czasie i występuje między nimi relacja na tym samym względnym poziomie. Z przeprowadzonego badania wynika, że co najmniej od początku 2011 r. występuje zbliżona różnica w poziomie cen jednostkowych między nieruchomościami położonymi w OOU i poza nim.

Dalej Sąd Okręgowy wywodził, że w ustnych wyjaśnieniach biegły sądowy odniósł się do kwestii obniżenia wartości nieruchomości. W opinii biegłego, spadek wartości nieruchomości powodów powstał między rokiem 2007, a rokiem 2011. Biegły wyjaśnił, iż brak obniżenia wartości nieruchomości w okresie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa wynika z faktu, iż nieruchomości położone w obecnej strefie OOU w roku 2007 wykazywały mniej więcej podobny poziom cen w stosunku do nieruchomości, które obecnie są położone poza OOU. Zbliżając się do wprowadzenia OOU ceny się rozchodziły – nieruchomości położone w OOU traciły na wartości relatywnie do wartości nieruchomości położonych poza OOU. Ceny różnicowały się między 2007 r., a 2011 r., co oznacza, że przyczyną tej zmiany cen były czynniki, które spowodowały wprowadzenie OOU.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na wskazanie biegłego, że rynek nie reaguje w taki sposób, iż z chwilą wprowadzenia aktu prawa miejscowego i ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania dochodzi do automatycznego spadku wartości nieruchomości. Niekiedy spadek ten może mieć charakter szerszy wskutek tego, że potencjalni nabywcy mają wcześniej świadomość tego, że na danym obszarze zostanie ustanowiona strefa OOU oraz że tam znajdują się immisje i to już może przesądzać o tym, że dojdzie do ewentualnego spadku wartości nieruchomości. Natomiast sam hałas nie jest w tym przypadku czynnikiem, który miał wpływ na obniżenie wartości nieruchomości, gdyż istniał on także przed wejściem w życie OOU. Dlatego sam fakt wejścia w życie OOU i poziom hałasu nie miały wpływu na wnioski opinii.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że skoro nieruchomość nie znalazła się ani w strefie Z1, ani w strefie Z2, to wprowadzenie OOU w istocie niczego nie zmieniło jeśli chodzi o możliwość zabudowy nieruchomości powodów. W związku z tym czynnika tego nie można było uwzględnić przy ocenie obniżenia wartości nieruchomości. Powodowie twierdzili, że w ich przypadku ograniczeniem było zmniejszenie potencjału inwestycyjnego nieruchomości i spadek jej wartości. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miał jednak fakt nabycia przedmiotowej nieruchomości w dniu 24 listopada 2008 r. Oznacza to, że powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość w momencie, w którym już doszło do spadku wartości nieruchomości. Jak wskazywał biegły, rozwarstwienie cen na badanym terenie nastąpiło między latami 2007, a 2011. Biegły nie wskazał precyzyjnie, czy w konkretnym roku nastąpił spadek cen, czy zjawisko to miało charakter czasowy. Istotne jest jednak, że w roku 2011, w chwili wprowadzenia OOU, różnice cenowe już były stałe i nie nastąpił żaden spadek wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nabyli nieruchomość już ze spadkiem jej wartości. Nieruchomość ta została przy tym zakupiona za cenę nieco niższą, niż gdyby została zakupiona nieruchomość porównywalna i położona poza obszarem OOU, czy przyszłym obszarem OOU. Tym samym w tym przypadku nie można mówić o jakiegokolwiek szkodzie po stronie powodów, nawet w jej szerokim rozumieniu. Nieruchomość

powodów została bowiem zakupiona niejako z bonifikatą wynikającą z ewentualnego, przyszłego faktu wprowadzenia OOU.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego powodowie zaskarżyli apelacją (uzupełnioną pismem z dnia 8 maja 2017 r.) w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 79 704 zł zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, polegający na pominięciu w tej ocenie:

- operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej nieruchomości datowanego na 30 grudnia 2014 r.,
- operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej nieruchomości datowanego na 18 grudnia 2015 r.,
- operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej nieruchomości datowanego na 29 lutego 2016 r.,

z których to dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wynikają bliżej sprecyzowane w apelacji okoliczności, a w tym również, że różnica wartości nieruchomości między położoną w OOU 2011 i poza nią wynosi 79 704 zł, co skutkowało błędnym przyjęciem, iż strona powodowa nie wykazała szkody, która powstała w następstwie wprowadzenia przez Sejmik Województwa (...) uchwały numer 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r.

Powodowie wnieśli o częściową zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 79 704 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości wskutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna, zaskarżony zaś wyrok trafny, oparty na prawidłowych ustaleniach i ocenach, które Sąd drugiej instancji uznaje za własne.

Apelacja oparta została na wybiórczo tylko wybranych z opinii biegłego elementach przy jednoczesnym pominięciu całego kontekstu tej opinii, w ramach którego uwzględniono czynnik czasu i związane z tym zmiany na runku nieruchomości istotne dla rozstrzygnięcia. W przeciwieństwie do apelacji, we wcześniejszej opinii biegłego dokonano gruntownej analizy materii będącej przedmiotem tego dowodu, bez ograniczania się do prostego tylko porównania poszczególnych wycen, dokonanego w oderwaniu od pozostałych kwestii istotnych.

Przykładowo apelujący wskazują na różnicę w wartościach ich nieruchomości przy założeniu dwóch wariantów – położenia w OOU i poza OOU, która to różnica wedle pierwszej ze złożonych opinii z grudnia 2014 r. wynosi 77 374 zł. Pomijają jednak, że z opinii biegłego równoległe i jednoznacznie wynika, że analogiczna różnica występowała pomiędzy nieruchomościami pozostającymi w tych samych położeniach już przed objęciem nieruchomości powodów OOU.

Apelujący powołują się na podobne względy nawiązując do kolejnej, o rok późniejszej, opinii tego samego biegłego, w której zweryfikowane dane są nieco inne od wskazanych poprzednio, a ta sama różnica w wycenie wynosi 84 133 zł. Ponownie jednak powodowie pomijają kontekst sytuacji, polegający na tym, że zróżnicowanie cen porównywanych nieruchomości nastąpiło dużo wcześniej, zanim wprowadzono OOU obejmujący nieruchomość powodów. Z opinii biegłego wynika bowiem, że zróżnicowanie się cen między nieruchomościami, które w 2011 r. znalazły się w OOU, a nieruchomościami położonymi od 2011 r. poza granicami tego obszaru rozpoczęło się już w roku 2007, natomiast w okresie wprowadzania OOU w 2011 r. i nawet wcześniej (na przełomie lat 2010 i 2011) sytuacja rynkowa była ustabilizowana w ten sposób, że nieruchomości położone w OOU i poza tym obszarem wykazywały tę samą tendencję

w zakresie zmian ich wartości. Relacja pomiędzy cenami w obu tych grupach nieruchomości pozostawała od tego czasu na tym samym względnym poziomie.

Zatem objęcie nieruchomości powodów OOU nie spowodowało utraty wartości ich mienia. Z badań i stanowiska biegłego wynika, że uchwała Sejmiku nie wywołała skutków w zakresie wartości nieruchomości powodów. Biegły wskazał natomiast jedynie na związek pomiędzy wartością nieruchomości powodów a czynnikami, które w późniejszym dopiero czasie spowodowały konieczność utworzenia OOU. Tymczasem odszkodowanie, którego domagali się powodowie uzależnione jest od wprowadzenia ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości w związku z faktem utworzenia OOU i objęcia tą strefą ich nieruchomości. Te zaś zdarzenia nie wywołały obniżenia wartości nieruchomości. Źródłem szkody, której naprawienia domagają się powodowie powinien być akt prawa ustanawiający OOU, nie zaś trendy mające miejsce na rynku nieruchomości.

Powodowie w apelacji w ten sam sposób, z pominięciem istotnych okoliczności, powołują się na ostatnią pisemną opinię biegłego, sporządzoną w związku z koniecznością zaktualizowania opinii poprzedniej (ze względu na upływ czasu od sporządzenia poprzedniej opinii), w której różnica wartości została określona na kwotę 79 704 zł.

Zawarty w apelacji argument, że po utworzeniu OOU wartość nieruchomości powodów obniżyła się jest nieskuteczny, albowiem z opinii biegłego wynika, że analogiczna tendencja spadkowa dotyczy również innych nieruchomości, tych położonych poza OOU. Z tej samej przyczyny nie mogą znaleźć akceptacji Sądu Apelacyjnego kolejne argumenty apelujących, że przed wprowadzeniem OOU ceny wzrastały, a po tym zdarzeniu już nie.

Wbrew apelacji, biegły nie wywiódł, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wartością nieruchomości, a utworzeniem strefy OOU. To stanowisko apelujących pozostaje w sprzeczności z treścią opinii biegłego, który ustalił jedynie związek pomiędzy kształtowaniem się wartości nieruchomości w latach wcześniejszych, a czynnikami, które później doprowadziły do utworzenia tej strefy.

Gdyby zaś chwilowo przyjąć rozszerzającą wykładnię przepisów, na których powodowie oparli swoje roszczenie i uznać, że fizyczne występowanie czynników, które dopiero później doprowadziły do utworzenia strefy OOU (które obniżyły wartość nieruchomości powodów już w latach wcześniejszych) może mieć znaczenie z punktu widzenia oceny tego roszczenia, wówczas należy przywołać słuszny pogląd Sądu Okręgowego, nawiązujący do tego punktu w czasie, w którym powodowie kupili swą nieruchomość.

Otóż powodowie nabyli tę nieruchomość pod koniec 2008 r. Natomiast z opinii biegłego wynika, że różnicowanie się cen nieruchomości w zależności od tego, czy później znalazły się w OOU rozpoczęło się już w sierpniu 2007 r. Zatem już wtedy zadziałały czynniki wpływające na wartość tych nieruchomości, które później znalazły się w OOU. Powodowie nabywali więc nieruchomość dotkniętą już negatywnym oczekiwaniem rynku w związku z sąsiedztwem lotniska. Z opinii biegłego wynika natomiast, że wpływ położenia nieruchomości na ich ceny uzależniony jest od odległości od lotniska.

Kupując nieruchomość powodowie dokonali więc nabycia przedmiotu o cechach, które później spowodowały utworzenie OOU i z pewnością mieli świadomość jej położenia względem lotniska. Zasada wyprowadzania domniemań faktycznych (art. 231 k.p.c.) pozwala więc uznać za słuszne ustalenie Sądu Okręgowego, że uszczerbek majątkowy mógł dotknąć zbywcę tej nieruchomości, nie zaś powodów. Powodowie nabyli nieruchomość ze świadomością jej cech, w tym w szczególności jej położenia i już ze spadkiem jej wartości.

W tym stanie rzeczy apelacja powodów, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach za drugą instancję orzeczono na podstawie przepisów art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu takiej wysokości wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, jaka wynika ze stosownego rozporządzenia, obowiązującego w okresie wnoszenia apelacji.