

Sygn. akt VII AGa 1517/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA Ewa Zalewska

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO (del.) Anna Szanciło

Protokolant: praktykant Anna Boreczek

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. M.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2017 r., sygn. akt XVI GC 207/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz W. M. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 1517/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. (data prezentaty k. 160) skierowanym do Sądu Rejonowego dla (...) w W. W. M. wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest domem jednorodzinny, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, z poddaszem użytkowym oraz dobudowanym garażem. Powierzchnia całkowita budynku wynosi 218,5m⁽²⁾. Nieruchomość powoda na skutek wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r. znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) w W.. Według powoda spowodowało to ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, spadek jej wartości oraz konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. Jako podstawę prawną roszczenia w pozwie wskazano na art.

129 w zw. z art. 136 ustawy Prawo Ochrony Środowiska (dalej POŚ) - (pozew k. 131-164, UWAGA Sąd Okręgowy zaznaczył, że tak nieprawidłowo zszyte akta zostały przekazane z Sądu Rejonowego).

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości jako bezpodstawnego. Pozwany zarzucił, że powód nie wykazał poniesienia szkody, pozostającej w adekwatnym związku przyczynowo – skutkowym z wprowadzeniem ograniczeń OOU 2011. Stwierdził, iż nieruchomości znajdujące się w OOU nie są objęte ograniczeniami analogicznymi do tych, które ustalone są dla strefy Z1 i Z2, zaś z uchwały 76/11 nie wynika, że w OOU występują przekroczenia hałasu. Pozwany powołał się także na ustalenia centrum A., które w opinii prywatnej stwierdziło brak silnego oddziaływania obowiązywania przepisów o ograniczonym obszarze użytkowania na popyt nieruchomości w tym obszarze, a co za tym idzie – ceny nieruchomości. Wskazał, że samo położenie nieruchomości w strefie OOU nie powoduje automatycznie występowania przekroczenia norm hałasu. Odnośnie żądania kosztów rewitalizacji akustycznej pozwany stwierdził, że powód nie wykazał by w budynku istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego. Zakwestionowana została także przez pozwanego data naliczenia odsetek (odpowiedź na pozew k. 171-196, 68-129).

Pismem z dnia 23 grudnia 2016 r. strona powodowa zmodyfikowała zgłoszone w pozwie wnioski dowodowe oraz podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazując, że gdyby Sąd nie podzielił stanowiska powoda w zakresie spełnienia przesłanek z art. 129 w zw. z art. 136 POŚ alternatywną podstawą prawną żądania jest art. 435 k.c. w zw. z art. 322 POŚ (pismo strony powodowej k. 8-26).

Na terminie rozprawy w dniu 13 października 2016 r. pełnomocnik powoda rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 70 000 zł i wniósł o zasądzenie łącznie kwoty 80 000 zł, z czego kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kwoty 70 000 zł z odsetkami od dnia zgłoszenia rozszerzonego żądania. Jednocześnie strona powodowa wskazała, że żąda zasądzenia kwoty 79 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości a kwoty 1000 zł tytułem poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku (dowód: protokół rozprawy z dnia 13/10/2016 r. k. 532, pismo strony powodowej z dnia 13/10/2016r. kr 561- 567).

Po rozszerzeniu żądania pozwu postanowieniem z dnia 10 lutego 2017r. Sąd Rejonowy dla (...) na podstawie art. 200 k.p.c. w zw. z art. 193 § 2 k.p.c. przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu jako właściwemu rzeczowo (postanowienie k. 568).

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 5 grudnia 2017r. pełnomocnik powoda cofnął pozew co do kwoty 1000 zł w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego ze zrzeczeniem się roszczenia (protokół rozprawy k. 689). Przed zamknięciem rozprawy Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego wniósł do protokołu zastrzeżenie z art. 162 k.p.c. zarzucając naruszenie art. 207, 217 i 278 k.p.c. Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 14 grudnia 2017 orzekł, co następuje:

1. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda W. M. kwotę 79.000 zł płatną w następujący sposób:

- 9.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 sierpnia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- 70.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2016r. do dnia zapłaty,

tytułem spadku wartości nieruchomości powoda położonej w W. przy ul (...) (działka nr ew. (...) obręb (...)), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 1.000 zł;

3. kosztami procesu w całości obciążył pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższe orzeczenie zapadło po dokonaniu przez Sąd Okręgowy ustalenia następującego stanu faktycznego.

Powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...) z obrębem (...)), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na mocy umowy darowizny zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w dniu 15 kwietnia 1980 r. przed notariuszem J. O. oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku z dnia 21 listopada 1996r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla (...) Wydział I Cywilny. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem jednorodzinny, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym i garażem, powierzchnia całkowita budynku wynosi 218,5m⁽²⁾ (dowód: wydruk z KW (...) k. 145-154, dokumentacja budowlana kr 40-56).

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 Przegląd Ekologiczny 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 (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 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, (...)) (dowód: załącznik do uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 k. 159).

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 (niesporne, dowód: zał. nr 6 do uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., (...) 2022, (...).html oraz Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami).

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na skutek objęcia jej ograniczeniami wynikającymi z wejścia w życie Uchwały 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. zmniejszyła się o kwotę 84.000 zł (dowód: opinie biegłej D. B.: główna k. 263-301, uzupełniająca k. 639-668 oraz wyjaśnienia biegłej na rozprawie w dniu 05 grudnia 2017r. k. 688-689).

Powód pismem z dnia 26 lipca 2013r., doręczonym pozwanemu w tym samym dniu, zgłosił swoje roszczenia w oparciu o art. 129 ust 2, 3 i 4 POŚ, wzywając pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 50.000 zł w terminie do dnia 1 sierpnia 2013r. W uzasadnieniu powołał się na ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z utworzenia obszaru oraz konieczność poniesienia kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych istniejących budynków (dowód: odpis wezwania do zapłaty z prezentatą pozwanego k. 161-163). Kolejnym wezwaniem do zapłaty skierowanym do pozwanego dnia 31 lipca 2013r. powód rozszerzył swoje żądanie do kwoty 100.000 zł (dowód: odpis wezwania do zapłaty z dnia 31 lipca 2013r z prezentatą pozwanego k. 161-163).

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

stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu. Sąd Okręgowy wyjaśnił, powołując się na orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r., III CRN 65/82, że nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z (...) Ograniczone (...) wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą, ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powoda.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 30 maja 2014r. (k. 238) dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Opinię sporządziła biegła D. B. (k. 263-300). Wobec zastrzeżeń do sporządzonej opinii Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (postanowienie k. 348) i następną opinię sporządziła biegła J. B. (opinia k. 378- 397). Sąd Okręgowy wyjaśnił, że pominął opinię sporządzoną przez biegłą J. B. z dnia 30 kwietnia 2015r. wraz ze sporządzoną aktualizacją tej opinii jako nieprzydatną do rozstrzygnięcia, argumentując, że biegła J. B. w sporządzonej opinii jednoznacznie stwierdziła, że wejście w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia dla portu lotniczego imienia F. C. w W. nie skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości powoda, ponieważ wartość nieruchomości powoda nie zmieniła się z tego powodu. Biegła wskazała, że analiza danych rynkowych w postaci ceny i cech rynkowych nieruchomości domów mieszkalnych na terenie lewobrzeżnych dzielnic W. i gmin ościennych wraz z modelem wartości z uwzględnieniem poziomu natężenia hałasu lotniczego i lokalizacji nieruchomości w strefach OOU oraz innych cech rynkowych nieruchomości wskazuje, że wpływ strefy ograniczonego użytkowania w W. jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku. Biegła dokonała wyceny wartości rynkowej nieruchomości powoda na dzień 03 sierpnia 2011 roku i ustaliła, że wyniosła ona 1 198 000 zł oraz na dzień sporządzenia opinii, to jest na dzień 21 października 2015 roku według biegłej wynosiła ona 1 036 000 zł, zatem różnica wyniosła 163 000 zł i wynikała wyłącznie z faktu istnienia trendu zmiany cen ze względu na upływ czasu i nie była konsekwencją utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Biegła zwróciła uwagę na zagadnienie hałasu lotniczego i jego wpływu na wartości nieruchomości. W jej ocenie analiza rynku wykazała, że cecha ta ma istotny, negatywny wpływ na wartość nieruchomości domów jednorodzinnych. Wpływ natężenia hałasu lotniczego LDWN powyżej izofony 44 dB jest istotny i ma destymulujący (powodujący spadek wartości) wpływ na wartość domów mieszkalnych w analizowanym rynku. Biegła oceniła, że wartość natężenia hałasu lotniczego na nieruchomość powoda wynosi 50 dB, co oznacza + 6 dB ponad izofonę 44 dB. Powoduje to spadek wartości nieruchomości o około 7,13%. W tej sytuacji biegła wyceniła spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda w związku z działalnością lotniska i występującym hałasem lotniczym na 79 000 zł. Biegła zastosowała metodę analizy statystycznej rynku wykorzystując techniki regresji wielorakiej (analizę hedoniczną). W końcowych wnioskach wskazała, że wpływ strefy obszaru ograniczonego użytkowania jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość nieruchomości, natomiast wpływ natężenia hałasu lotniczego LDWN powyżej izofony 44 dB jest istotny i ma destymulujący (powodujący spadek wartości) wpływ na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku w wymiarze w stosunku do wartości około - 1,22 % dB.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia ta była nieprzydatna dla sprawy, ponieważ biegła ustaliła spadek wartości jedynie wywołany oddziaływaniem hałasu na nieruchomość, a nie związany z utworzeniem strefy. Dla Sądu I instancji niewątpliwym było, że jednym z głównych czynników ustanowienia obszaru OOU była immisja w postaci hałasu, niemniej jednak nie można było tego czynnika tylko i wyłącznie utożsamiać z utworzeniem obszaru. Wpływ ustanowienia obszaru wiąże się przede wszystkim ze świadomością uczestników rynku o niedogodnościach i ograniczeniach związanych z utworzeniem strefy, takimi jak konieczność znoszenia hałasu, ograniczenia zabudowy a także być może dodatkowymi ograniczeniami w przyszłości w przypadku dalszego rozwoju portu lotniczego. Sąd Okręgowy dodał, że także samo brzmienie art. 129 POŚ wskazuje na to, że odszkodowanie należy się za spadek wartości wywołany utworzeniem obszaru, a nie z powodu emitowanego hałasu.

W ocenie Sądu Okręgowego prawidłowo została wykonana opinia biegłej D. B., która wyliczyła ewentualne obniżenie wartości nieruchomości poprzez ustalenie wartości nieruchomości podobnej przy założeniu, że leży ona poza strefą OOU z wartością nieruchomości podobnej położonej w strefie OOU. Dla wyceny wartości nieruchomości

biegła zastosowała model wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę porównywania parami z uwzględnieniem: lokalizacji ogólnej, lokalizacji szczegółowej, kształtu i wielkości działki, wielkości budynku, rodzaju zabudowy, stanu technicznego budynku oraz standardu budynku. Sąd Okręgowy wskazał, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Powołując się na art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegła uwzględniła przy wykonywaniu operatu szacunkowego datę wejścia w życie uchwały nr 76/11 oraz datę sporządzenia wyceny.

W ocenie Sądu Okręgowego taki sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.), w którego § 4 ust. 2 wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego i 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. Na marginesie Sąd Okręgowy podkreślił, że zastosowana przez biegłą metodologia jest zalecana przez Stowarzyszenie (...) i opisana w zeszycie metodycznym nr 1 (czasopiśmie branżowym) wydanym przez (...) Federację (...) jako najbardziej wiarygodna i adekwatna do liczenia spadku wartości nieruchomości wywołanego utworzeniem obszaru OOU.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że do tej opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana wskazując, że biegła do porównania przyjęła nieruchomości z dzielnic o niskiej renomie, co spowodowało zafalszowanie wyniku wyceny. Pozwany podkreślił, że uchwała nr 76/11 nie wprowadziła w stosunku do nieruchomości powoda żadnych nowych ograniczeń i stwierdził, że z opinii biegłego nie wynika jednoznacznie, aby spadek wartości nastąpił wyłącznie na skutek wprowadzenia OOU.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii głównej sporządzonej przez biegłą D. B. oraz znacznego upływu czasu od jej sporządzenia, Sąd Okręgowy wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu Okręgowego wyjaśnienia biegłej były kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadały na zakreśloną biegłej tezę dowodową.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia, które biegła złożyła na rozprawie oraz w opinii uzupełniającej i jej aktualizacji były w pełni wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości powoda. Sąd Okręgowy, powołując się na orzecznictwo tj. wyrok SN z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, wyrok SN z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10 i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo, zaznaczył, 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, 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 nie jest 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. 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.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wobec cofnięcia powództwa w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego ze zrzeczeniem się roszczenia wnioski dowodowe na te okoliczności nie były przedmiotem decyzji Sądu.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w całości. Argumentując powyższe stanowisko Sąd I instancji wskazał na wstępie, że powód dochodzi odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości jego nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 u POŚ.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji dokonał oceny prawnej roszczenia powoda, wskazując, 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; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Zgodnie z 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.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że zgodnie z powyższym roszczenia sformułowane 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 dalszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz to czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodowi przysługuje prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Tytuł własności przysługuje powodowi na mocy umowy darowizny zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w dniu 5 kwietnia 1980 r. przed notariuszem J. O. oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku z dnia 21 listopada 1996r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla (...) Wydział I Cywilny. Świadczy to bezspornie o tym, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego 4 sierpnia 2011 r. obejmującego strefą OOU nieruchomość powoda był on właścicielem przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkaniowe.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd I instancji stwierdził, że termin ten został przez powoda zachowany. Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 03 sierpnia 2013 r. Do akt sprawy powód przedłożył 2 wezwania do zapłaty doręczone pozwanemu w dniach 26 i 31 lipca 2013r. Pozwany nie kwestionował otrzymania zgłoszenia roszczenia powoda, zatem niespornie termin na zgłoszenie roszczenia został przez powoda dochowany. Sąd Okręgowy podzielił i przyjął 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, obowiązaniem do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r., II CSK 720/14 i sporządzone do niego uzasadnienie oraz wyroki Sądu Najwyższego dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, Sąd Okręgowy przyjął, że zgłoszenie roszczenia obowiązaniem do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, powinno 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.

Wobec ustalenia, że powodowi 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 powoda, Sąd Okręgowy rozważył to, czy możliwe jest ustalenie, że po stronie powoda wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W tej kwestii Sąd Okręgowy na wstępie zaznaczył, że pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny – znajdującym się w W., przy ulicy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) obręb (...) w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086). Sąd 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 standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. Sąd Okręgowy, powołując się na wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415, wskazał, że w praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, iż 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.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do opinii biegłych, jakie zostały dopuszczone w sprawie i wskazał, że biegła K. - B. w pierwszej opinii wykonanej we wrześniu 2014r. (k. 263-301) zastosowała model wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodę porównywania parami z uwzględnieniem: lokalizacji ogólnej, lokalizacji szczegółowej, kształtu i wielkości działki, wielkość budynku, rodzaju zabudowy, stanu technicznego budynku oraz standardu budynku. Sąd Okręgowy wskazał, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Powołując się na art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegła uwzględniła przy wykonywaniu operatu szacunkowego daty wejścia w życie uchwały nr 76/11 oraz datę sporządzenia wyceny. Biegła wyceniła wartość przedmiotowej nieruchomości przy założeniu, że ona leży poza strefą na kwotę 829 000 zł i przy założeniu, że leży ona w strefie na kwotę 742 000zł. Posiłkując się wskazanym wzorem (str. 10 opinii, k. 272 akt sprawy) biegła wyliczyła różnicę w wartości na kwotę 87.000 zł.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że biegła jednoznacznie oceniła, iż wyliczony spadek wartości nieruchomości został wywołany objęciem przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla portu lotniczego im F. C. w W.. Biegła wykonując analizę transakcji nieruchomościami zabudowanymi położonymi w strefie i poza nią zauważyła i podkreśliła, że ceny te są zbliżone, nie mniej jednak średnie ceny nieruchomości położonych poza strefą są o około 5 do 15 % wyższe, niż tych położonych w strefie i podobna różnica również występuje w przypadku szacowanej nieruchomości. Obniżenie wartości stanowi około 10,5% wartości nieruchomości położonej poza strefą.

Sąd Okręgowy podniósł, że z uwagi na upływ czasu wskazany w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianę warunków określonych w art. 154 ww. ustawy biegła sporządziła aktualną opinię w październiku 2017r., jednocześnie odnosząc się do zarzutów pozwanego do opinii z września 2014r. Biegła ustaliła, że stan prawny i faktyczny nieruchomości nie zmienił się od wykonywania poprzedniej opinii we wrześniu 2014 roku. Biegła określiła wartość nieruchomości na dzień sporządzenia opinii to jest na dzień 27 października 2017r., uwzględniając stan nieruchomości z wejścia w życie uchwały tj. z dnia 03 sierpnia 2013r. i daty oględzin nieruchomości z dnia 09 września 2014r.

Sąd I instancji wyjaśnił, że biegła przeprowadziła wycenę zabudowanej nieruchomości gruntowej powoda w oparciu o podejście porównawcze metodę porównywania parami tak jak i przy poprzedniej opinii. Celem ustalenia, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz ewentualnej wysokości poniesionej z tego tytułu przez powoda szkody - ewentualne obniżenie biegła obliczyła jako różnicę wartości przy założeniu, że nieruchomość znajduje się poza strefą OOU oraz wartości określonej przy założeniu, że nieruchomość znajduje się w strefie OOU. Dodatkowo biegła sprawdziła czy różnica we wskazanych wartościach występowała przed wejściem w życie uchwały to jest przed dniem 3 sierpnia 2013 roku. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi biegła określiła na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych, wzięła również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Do analizy biegła przybrała transakcje prawem własności nieruchomościami zabudowanymi na terenie dzielnic B., W. i U. w latach 2016-2017. Wyjaśniła, że transakcji z terenu dzielnicy B. nieruchomościami położonymi w strefie obszaru ograniczonego użytkowania było zbyt mało do prawidłowej analizy, zatem koniecznym było przybranie transakcji z dzielnic W. i U.. Biegła nie zaobserwowała istotnych zmian na rynku nieruchomości w popycie oraz znaczących ruchów cenowych w badanym okresie, stąd w wycenie przyjęła trend zmiany cen wysokości 0%. Nie zaobserwowała także by ceny nieruchomości w tych dzielnicach były niższe jako mniej prestiżowe.

Biegła ustalała wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień sporządzenia opinii (27 października 2017r.) oraz na dzień przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 (03 sierpnia 2011r.), wyliczając tę wartość w dwóch wariantach tj. 1) w odniesieniu, gdy nieruchomość leży poza strefą OOU i 2) gdy leży ona w strefie OOU. Biegła wyliczyła różnicę w wartości nieruchomości na dzień sporządzenia opinii na kwotę 110 000 zł, co stanowi 11,96% wartości nieruchomości, ale też ustaliła różnicę wartości nieruchomości przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 na kwotę 26 000 zł, co stanowi 2,65% jej wartości. W konsekwencji biegła pomniejszyła spadek wartości wyliczony na dzień sporządzenia opinii (czyli wywołany ustanowieniem obszaru) o spadek, który istniał przed wejściem w życie uchwały (110 000 zł - 26 000 zł = 84 000 zł), co w konsekwencji dało kwotę 84 000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że według biegłej oszacowane wartości rynkowe wycenianej nieruchomości mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym odpowiednio położonych w obszarze OOU i pod poza nim. Analizując transakcje nieruchomościami zabudowanymi położonymi w strefie OOU i poza nim można zauważyć, że ceny są zbliżone. Średnie ceny nieruchomości położonych poza strefą OOU są o około 5 – 15 % wyższe, niż tych położony w strefie OOU. Podobna różnica również ma miejsce w przypadku szacowanej nieruchomości. Z tych względów biegła przyjęła, że otrzymany wynik należy uznać za odzwierciedlający rynek nieruchomości. Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku biegła złożyła wyjaśnienie do sporządzonej opinii, potwierdziła jej aktualność do października 2018 roku. Jednocześnie potwierdziła, że nie badała wpływu hałasu na wartość nieruchomości, a jedynie wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości strony powodowej .

Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że powód poniósł szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 84.000 zł (po aktualizacji, wg opinii z października 2017r.).

Sąd Okręgowy zaznaczył, że nie było podstaw do uznania roszczenia powoda opartego na art. 435 k.c. po pierwsze z racji uwzględnienia go na podstawie art. 129 POŚ oraz ze względów jak poniżej. Sąd orzekający podzielił stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10 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. Rozszczępienie 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. Ponadto, nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem 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 i na poparcie tego stanowiska przywołał wyrok S.A. w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 i z dnia 23 maja 2012 r., I PK 198/11. Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do omińnięcia 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 powód wykazał również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Sąd Okręgowy znał, 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 i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem, 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 z opinii biegłego wynika, że wartość nieruchomości powoda obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, że obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU co też w swej opinii stwierdziła biegła K. - B..

Sąd Okręgowy wyjaśniając motywy zasądzenia odsetek od należności głównej wskazał, 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. Strona powodowa żądała zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu, zaś od rozszerzonej kwoty od dnia rozszerzenia i żądanie to zasługiwało w ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie. Za trafny należało zdaniem Sądu przyjąć pogląd, że roszczenie powodów o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powodów do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem zgodnie z art. 455 k.c., a w tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji zaskarżonego wyroku.

Wobec faktu, że strona powodowa cofnęła pozew w zakresie roszczenia rewitalizacyjnego w wysokości 1 000 zł, Sąd Okręgowy w tym zakresie umorzył postępowanie zgodnie z art. 203 k.p.c. w zw. z 355 k.p.c.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu Sąd I instancji wskazał art. 98 k.p.c., pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu zgodnie z dyspozycją art. 108 § 1 k.p.c., wyjaśniając, że powód przegrał spór jedynie w nieznacznej części - w zakresie kwoty 1 000 zł (ok. 2 %), co do której cofnął pozew, wobec czego Sąd Okręgowy przyjął, że zasadny jest zwrot przez pozwanego całości kosztów procesu powodowi. Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że cofnięcie było spowodowane niewspółmiernością odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacyjnych w stosunku do ewentualnych kosztów (informacje o ew. kosztach opinii k. 243- 251). W związku z powyższym Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 3 sentencji.

Pozwany wniósł apelację do powyższego wyroku, zaskarżając go w części tj. w zakresie punktu 1 i 3 wyroku. Sądowi I instancji zarzucił:

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

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 22 września 2014 r. („Opinia główna”), opinii uzupełniającej z dnia 27 października 2017 roku („Opinia uzupełniająca”) oraz ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku („Opinia ustna” łącznie dalej także jako: „Opinie”), biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - D. B. („Biegły”) polegającą na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd i instancji, że Opinie jednoznacznie i konkretnie stwierdzają, iż w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 („Uchwała”) nastąpił spadek wartości nieruchomości Powoda („Nieruchomość”) o kwotę 84.000,00 złotych;

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 8 czerwca 2017 roku biegłego sądowego J. B. i pominięcie jej pomimo, że opinia biegłej B. w sposób prawidłowy wykazała, że brak jest wpływu-OOU na wartość Nieruchomości. Biegły przeprowadził wyczerpującą analizę rynku na podstawie, której stwierdził, że brak jest wpływu wejścia w życie OOU na wartość Nieruchomości.

c. art. 217 § 3 k.p.c., 278 § 1 i 227 k.p.c., poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku o kolejnego biegłego z szacowania wartości nieruchomości, podczas gdy okoliczności te, mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska („POS”) w zw. z art. 361 § 1 k. c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie Uchwały powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości Nieruchomości, podczas gdy powód nie wykazał, aby w związku z wejściem w życie Uchwały sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania przez powoda odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości Nieruchomości. Brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy objęciem Nieruchomości OOU na podstawie Uchwały, a rzekomą szkodą powoda;

b. 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 kwoty 9.000,00 zł od dnia 6 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 70.000,00 zł od dnia 13 października 2016 roku do dnia zapłaty, 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.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części 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, o których zasądzenie według norm przepisanych pozwany wniósł.

W oparciu o art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 5 grudnia 2017 r. o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały, skutkowało w ogóle obniżeniem wartości Nieruchomości:

1) ustalenie wartości Nieruchomości na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do Nieruchomości znajdujących się poza obszarem ograniczonego użytkowania („Nieruchomości Porównywane”) i ustalenie wartości Nieruchomości Porównywanych na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii;

2) następnie obliczenie różnicy procentowej (%) wzrostu (ewentualnie spadku) wartości Nieruchomości z procentowym (%) wzrostem (spadkiem) wartości każdej z Nieruchomości Porównywanych, tj. obliczenie o ile procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie Uchwały wzrosła (spadła) wartość Nieruchomości i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z Nieruchomości Porównywanych („Procentowe różnice”);

3) a następnie obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła Procentowa różnica z wartości Nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego w całości i obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii głównej z dnia 22 września 2014 r., opinii uzupełniającej z dnia 27 października 2017 roku oraz ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - D. B., polegającą na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinie te jednoznacznie i konkretnie stwierdzają, iż w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda o kwotę 84.000,00 zł.

Wbrew wywodom skarżącego ww. pisemne opinie wraz z ustnymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017. (vide opinia główna k. 263, opinia uzupełniająca z dnia 27 października 2017 r. k. 639, protokół rozprawy k. 688 i płyta CD z nagraniem protokołu k. 690) w sposób jednoznaczny i konkretny odpowiadają na pytanie, czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie uchwały o ww. kwotę. Dowodzą tego np. następujące fragmenty pisemnych opinii. W opinii głównej jak i w opinii aktualizującej biegła wskazuje tożsamy cel opinii tj. określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia czy nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz ewentualnej wysokości poniesionej z tego tytułu szkody.

W aktualizacji opinii biegła stwierdza m. in., że sprawdzono, czy występowała różnica w wartościach nieruchomości położonych w planowanej OOU i poza OOU przed wejściem w życie uchwały nr 76/11. Stwierdzono, że różnica ta występowała, ale była ona niewielka – wynosiła ok. 2,65%. W związku z powyższym można wyciągnąć wniosek, że wprowadzenie OOU pogłębiło różnicę w wartościach, a co za tym idzie spowodowało spadek wartości nieruchomości.

We wnioskach zawartych w podsumowaniu opinii uzupełniającej (k. 644) biegła jednoznacznie wskazała, że „Wartość rynkowa obniżenia wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 163,1 m² położonym w W. przy ul. (...) w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. i w związku z położeniem przedmiotowej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania wynosi 84.000 zł.” Takie też kategoryczne stanowisko biegła zajęła w czasie składania ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 r. (k. 688). Wprawdzie w opinii głównej biegła K.-B. zawarła stwierdzenie, że wartość obniżenia nieruchomości powoda na skutek działania hałasu powodowanego przez L. O. im. F. C. w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania wynosi 87.000 zł. Jednakże biegła w uzupełniającej opinii k. 639, odnosząc się do zarzutu pozwanego w tym zakresie, wyjaśniła, że sporządziła opinię dla takiego celu, jaki został określony w pkt 2 opinii, tj. w celu zbadania czy nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU oraz ustalenia ewentualnej wysokości szkody z tego tytułu, a w dalszej części opinii wkradła się omyłka pisarka, która mogła sugerować, że badała wpływ hałasu na wartość nieruchomości. Stąd powyższy zarzut, dotyczący tego, że ww. opinie nie odpowiadają jednoznacznie i konkretnie na pytanie, czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości, nie mógł w żaden sposób zostać uznany za trafny.

Skarżący w uzasadnieniu apelacji odnośnie powyższego zarzutu z powołaniem się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. wskazuje także na to, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę tego, że biegła nie wyeliminowała innych czynników mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości, wskazując, że chodzi mu o czynnik hałasu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut nie wzięcia pod uwagę czynnika, jakim jest hałas jest niezrozumiały. Z tego względu oraz wobec faktu, że biegła w opinii wskazała, że na rynku nieruchomości nie zaobserwowano istotnych zmian w popycie oraz znaczących ruchów cenowych w badanym okresie i stąd w niniejszej wycenie przyjęła trend zmiany cen w wysokości 0%, to zarzut skarżącego w tym zakresie nie mógł odnieść skutku. Podobnie ogólnikową i tym samym nie mogącą podważyć poprawności oceny opinii biegłego przez Sąd I instancji, była argumentacja, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił tego, że wnioski przedstawione w opinii nie zostały poparte rzetelną analizą i budzą liczne wątpliwości, które nie zostały rozwiane w ramach wyjaśnień biegłej, skoro skarżący jednocześnie nie wskazuje, jakie to nierzetelne fragmenty opinii ma na myśli i dlaczego budzą one wątpliwości strony pozwanej, a z nagrania z rozprawy, na której biegła składała ustne wyjaśnienia wynika, że udzielała ona pełnomocnikowi pozwanego wyczerpujących odpowiedzi na jego pytania odnośnie opinii. W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł także to, że Sąd I instancji niesłusznie ocenił, że opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, ale jedyny argument na poparcie tej tezy to wskazanie na art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z powołaniem się na to, na czym polega porównawcze, które zastosowała biegła, bez jednoczesnego podania argumentów, na to, że zastosowanie tej metody było błędem i dlatego. Z tego względu zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe uznanie opinii biegłej jako wiarygodnego dowodu nie mógł odnieść skutku.

Nie mógł odnieść także skutku 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. biegła, podczas gdy w ocenie skarżącego okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własną argumentację Sądu Okręgowego w przedmiocie braku podstaw do dopuszczenia ww. dowodu stąd nie ma konieczności jej w tym miejscu powtarzać. Dodatkowo zaś Sąd II instancji podnosi, że wniosek o dopuszczenie dowodu z innej opinii biegłego byłby zasadny tylko wtedy, gdyby opinia biegłego sporządzona na żądanie Sądu była opinią budzącą wątpliwości, z czym nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, a w każdy razie skarżący, o czym była mowa wyżej żadnych przekonujących argumentów na poparcie tej tezy w apelacji nie przedstawił. Skarżący podnosi w apelacji, że jest to opinia, która nie odpowiada jasno i konkretnie na zadane pytanie, co nie ma miejsca w sprawie, o czym była mowa wyżej. Podnosi także, że opinia sporządzona została przy uwzględnieniu złej metodologii, jednakże apelacja nie zawiera przekonujących argumentów na poparcie powyższej tezy. Jest to tylko polemika z oceną opinii dokonaną przez Sąd I instancji. Pozwany na poparcie swego twierdzenia o złej metodyce przyjętej przez biegłego nie przedstawia żadnych dowodów

czy środków uprawdopodobnienia (np. prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie pozwanego, która wytknęłaby błędy opinii biegłego). Trzeba w tym miejscu podnieść, że jak to trafnie wskazał Sąd Okręgowy, kwestia metody sporządzenia opinii to element wiedzy specjalnej, i w związku z tym zdaniem Sądu II instancji tylko w oczywistych sytuacjach błędu w metodologii sąd może taką opinię zakwestionować, z czym nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Z tych samych względów brak było podstaw do uznania, że konieczne było zlecenie wykonania nowej opinii przez innego biegłego. 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 apelacji, 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 nie zawiera argumentów, które pozwoliłyby na zakwestionowanie wiedzy merytorycznej biegłego oraz które dałyby podstawę 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.

Także zarzut dotyczący błędnego pominięcia dowodu z opinii biegłej J. B. był niezasadny, gdyż można go było jedynie uznać za niedopuszczalną i to w zasadzie w ogóle nieumotywowaną polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w tej kwestii. Natomiast Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu I instancji co do tego, że opinia ta nie mogła być podstawą wydania wyroku przede wszystkim z tego powodu, że biegła ustaliła spadek wartości nieruchomości jedynie z uwagi na hałas, a nie w związku z utworzeniem strefy OOU.

W związku z powyższym nie został uwzględniony wniosek pozwanego oparty na treści art. 380 k.p.c. o dopuszczenie przez Sąd II instancji dowodu z kolejnej opinii biegłego, który miałby sporządzić nową opinię w sposób wskazany we wniosku zawartym w apelacji. Ten wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie także z tego powodu, czego skarżący jakby nie dostrzega, że w drugiej opinii biegła nie tylko dokonała aktualizacji wyliczeń z pierwszej opinii, ale także dodatkowo uzupełniła opinię o element, którego nie było w pierwszej opinii, zbliżony do tego, jakiego domaga się skarżący w apelacji w trybie art. 380 k.p.c., tj. biegła sprawdziła, czy występowała różnica w wartościach nieruchomości położonych w planowanym OOU i poza OOU przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 i stwierdziła, że różnica taka występowała także wcześniej, ale była ona niewielka i wynosiła ok. 2,65%, jednak biegła w związku z tym dokonała stosownej korekty ostatecznego wniosku opinii (k. 642 i wyliczenia k. 666 opinii).

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 zastosowała 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 powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości jego nieruchomości w kwocie 79.000 zł, skoro biegła wyliczyła tę kwotę nawet na wyższą. Powód wykazał, że w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania przez powoda odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości i że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały, a szkodą powoda. Oczywistym jest, że skoro nieruchomość powoda objęta została OOU, to oznacza, że na tym obszarze nie mogą zostać dotrzymane standardy ochrony środowiska, czemu powód nie może się obecnie skutecznie przeciwstawić i jako taka, tzn. gorsza od innych, nieruchomość ta pozostaje także w świadomości coraz lepiej zorientowanych ewentualnych przyszłych jej nabywców, gdyby powód chciał ją sprzedać. Tym samym dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i już tylko ten sam fakt w świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego powoduje obniżenie wartości nieruchomości. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc skutek wprowadzenia OOU, niezależnie od tego, że hałas ten występował już wcześniej. Ustawodawca powiązał szkodę także z zagrożeniem wzrostu na danym terenie hałasu. Zatem obniżenie wartości nieruchomości jest niezależne od tego, czy lotnisko jest aktualnie używane, czy jest nieużywane, czy hałas się pojawił, czy nie występuje. Zarządzający lotniskiem ma prawną

możliwość zwiększenia liczby operacji lotniczych do poziomu przyjętego w akcie prawa miejscowego ustanawiającego dany obszar OOU. Spadek wartości nieruchomości objętej obszarem dotyczy w szczególności nieruchomości, z jaką mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, tj. nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, bowiem w zakresie terenów o przeznaczeniu rolniczym, czy usługowym nie dostrzega się takiej zależności, co wynika z tego, że prawodawca nie określa dopuszczalnych poziomów hałasu dla tych terenów, więc można wnioskować, że wpływ ten raczej nie występuje, a na jeśli tak na pewno będzie inny.

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 ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego od kwoty 79. 000 zł odsetek ustawowych od kwot i od dat jak w zaskarżonym wyroku, zamiast ich naliczenia od daty wydania wyroku tj. od dnia 14 grudnia 2017 r. skoro wysokość szkody powoda 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 od kwoty 9.000 zł od dnia 6 sierpnia 2013 r., a w odniesieniu od kwoty 70.000 zł od dnia 13 października 2016 r. tj. dopiero od dnia rozszerzenia powództwa o tę kwotę wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu od całego zgłoszonego w sprawie pierwotnie żądania czyli kwoty 80.000 zł. Istniały bowiem podstawy do przyjęcia, że okres opóźnienia rozpoczął swój bieg już dużo wcześniej, skoro powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania przewyższającego zasądzoną kwotę w terminie dużo wcześniejszym. Powód wykazał bowiem, że wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 50.000 zł w dniu 26 lipca 2013 r. i kwoty 100.000 zł w dniu 31 lipca 2013 r. tytułem odszkodowania w ostatecznej wysokości 100.000 zł. Odszkodowanie jak dochodzone niniejszym pozwem jest świadczeniem bezterminowym, zatem do jego wymagalności stosuje się przepis art. 455 k.c. Stało się zatem wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego zawiadomienia, w którym powód poinformował o wysokości swego roszczenia, jego podstawie faktycznej i prawnej. Z tych przyczyn nie wystąpiły przesłanki, które uzasadniałyby stanowisko, że do opóźnienia w spełnieniu roszczenia głównego doszło u pozwanego dopiero od dnia wyrokowania. W ocenie Sądu II Instancji 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 wydaje opinię, z której wynika fakt poniesienia przez powoda szkody. Wtedy zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwany nie wypłacając odszkodowania nawet w części bierze na siebie ryzyko konieczności zapłaty odsetek za opóźnienie. 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. Takie stanowisko zgodne jest także z najnowszą uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r, sygn. akt III CZP 32/19. 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 zasądzonych 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.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i 2 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2015, poz. 1804).

Maciej Dobrzyński Ewa Zalewska Anna Szanciło