

***Sygn. akt I ACa 565/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO del. Joanna Wiśniewska-Sadowska

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i J. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt XVI GC 730/13

***oddala apelację.***

Joanna Wiśniewska-Sadowska Edyta Mroczek Bogdan Świerczakowski

***IA Ca 565/16***

## UZASADNIENIE

Przedmiotem pozwu powodów A. K. i J. K. było żądanie zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 165.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, na którą składają się: kwota 43.300 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku powodów oraz kwota 122.100 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem częściowym z dnia 3 grudnia 2015 r. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów A. K. i J. K. łącznie kwotę 98 437 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny o numerze (...), położony w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 maja 2014 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowie A. K. i J. K. są współwłaścicielami, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości lokalowej, położonej w W., przy ul. (...) lok. (...), stanowiącej lokal mieszkalny, składający się z pokoju, wc, antresoli, o powierzchni 99,7 m<sup>2</sup>, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wraz z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. (...) w W., nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą (...). Objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie w/w uchwały skutkowało obniżeniem jej wartości rynkowej o kwotę 98.437 zł.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie powodów w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania za zasadne w przeważającej części i zgodnie z treścią art. 317 k.p.c. wydał w tym zakresie wyrok częściowy.

Sąd Okręgowy uznał, iż powodowie dochowali terminu wskazanego w ustępie 4 art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, bowiem dokonali zgłoszenia roszczenia pozwanemu w dniu 31 lipca 2013 roku, a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. (...) w W..

W ocenie Sądu powodowie wykazali wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Według tego przepisu właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) "w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości", przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także 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. O ile bowiem 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.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. W ślad za orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001, sąd pierwszej instancji podkreślił, iż naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska. Sąd Okręgowy przypomniał, iż w praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska 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 (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Z uwagi na okoliczność, iż spadek wartości nieruchomości powodów nie jest związany jedynie z utworzeniem OOU, ale również z ogólną sytuacją panującą na rynku nieruchomości, biegły sądowy dokonał oszacowania wartości nieruchomości na dzień przed wystąpieniem szkody i po jej wystąpieniu. Aby wydzielić z ogólnej wartości stanowiącej spadek wartość nieruchomości, wartość odpowiadającą tendencji spadkowej na rynku nieruchomości oraz ustalić

wartość spadku powiązaną z ustanowieniem OOU, biegły dokonał oszacowania wartości nieruchomości położonych poza OOU, ale znajdujących się najbliżej nieruchomości powodów. W oparciu o otrzymaną różnicę wartości nieruchomości biegły był w stanie stwierdzić, czy nastąpił spadek wartości nieruchomości związany z wprowadzeniem OOU. Zdaniem Sądu biegły trafnie zauważył, iż przyczyną utworzenia OOU jest brak możliwości zachowania na danym terenie standardów ochrony środowiska, albowiem gdyby te standardy nie byłyby przekraczane nie pojawiłaby się konieczność ustanowienia OOU. Zastosowana przez biegłego sądowego metoda porównania parami jest w ocenie Sądu zrozumiała i logiczna, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a w jakiej części z innych przyczyn. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Ponadto, jak zaznaczył Sąd Okręgowy, stosownie do treści 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. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Sąd pierwszej instancji dokonując oceny opinii nie dostrzegł uchybień w zakresie zgodności jej wniosków z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości uznając, iż zmierzał do przedłużenia postępowania, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Wbrew twierdzeniom pozwanego, biegły w opinii wskazał przyczyny spadku wartości nieruchomości stwierdzając, iż wartość rynkowa nieruchomości zmniejszyła się na skutek trendów ogólnych panujących na rynku nieruchomości oraz na skutek utworzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego, co przekłada się na spadek cen nieruchomości na rynku lokalnym w strefie Obszaru Ograniczonego Użytkowania. Tym samym z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że przyczyną spadku wartości nieruchomości było nie tylko utworzenie OOU, ale też ogólne tendencje spadkowe wartości nieruchomości na rynku lokalny również nieruchomości położonych poza OOU. Ponadto biegły w swojej opinii stwierdził, iż wymierny wpływ może mieć jedynie ograniczenie związane z koniecznością znoszenia hałasu wytwarzanego przez samoloty korzystające z lotniska im. (...) i konieczność poniesienia większych nakładów na budowę budynków mieszkalnych związanych z izolacją akustyczną i zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego. Z opinii wynika też, że wyższy spadek wartości nieruchomości jest następstwem utworzenia OOU, albowiem fakt położenia nieruchomości w OOU osłabia pozycję negocjacyjną sprzedającego i prowadzi do konieczności obniżenia ceny.

Reasumując Sąd Okręgowy wskazał, że na dzień 3 sierpnia 2011 r. wartość nieruchomości powodów wynosiła 877.711 zł, natomiast na dzień sporządzenia opinii głównej wartość ta wynosiła 730.042,28 zł. Na obniżenie wartości nieruchomości wpływ miały ogólne tendencje w zakresie kształtowania cen nieruchomości na lokalnym rynku oraz utworzenie Obszaru Ograniczonego Użytkowania uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., z tym, że na skutek utworzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania wskazaną wyżej uchwałą wartość nieruchomości powodów obniżyła się o kwotę 98.437 zł, co stanowi 11,22% ogólnej kwoty spadku wartości nieruchomości od dnia 3 sierpnia 2011 r. Biegły wskazał, iż w wyniku trendów ogólnych panujących na rynku nieruchomości oraz na skutek wprowadzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania, doszło do spadku wartości nieruchomości położonych w tej strefie o 16,82 % w stosunku do wartości oszacowanej na dzień 3 sierpnia 2011 roku, natomiast spadek wartości szacowanej nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych poza Obszarem Ograniczonego Użytkowania w stosunku do wartości oszacowanej na dzień 3 sierpnia 2011 roku nastąpił o 11,22 %. W związku z powyższymi ustaleniami biegły stwierdził, iż trend spadkowy na poziomie 16,82 % obrazuje tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości na rynku lokalnym, natomiast spadek wartości na poziomie 11,22 % jest związany z utworzeniem Ograniczonego Obszaru Użytkowania.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, iż szkoda powstała w majątku powodów pozostaje częściowo w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. (...) w W.. Jak bowiem wynika z opinii biegłego sądowego, wartość nieruchomości powodów od dnia 3 sierpnia 2011 r. uległa zmniejszeniu o kwotę 147.669 zł, w tym na skutek wprowadzenia OOU o kwotę 98.437 zł. Pozostały

spadek wartości lokalu wynikał natomiast z innych przyczyn, niezwiązanych z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Tym samym żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 98.437 zł należało uznać w całości za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt. I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu.

Częściowo niezasadne było roszczenie w zakresie należnych powodom odsetek. Odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości ma bowiem charakter dynamiczny, co oznacza że wysokość tego odszkodowania jest inna w chwili ustalenia tej wysokości przez biegłego, inna natomiast w chwili wezwania do zapłaty z 30 lipca 2013 r. Niezasadnym zatem byłoby zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wynikającego z wezwania do zapłaty, gdyż dłużnik nie pozostawał w opóźnieniu co do zapłaty tej pierwotnie żądanej kwoty od dnia 02 sierpnia 2013 roku, jako że w chwili wezwania do zapłaty kwota odszkodowania nie pokrywała się z wysokością odszkodowania ustaloną w opinii biegłego wskutek zmian na rynku nieruchomości. Przyznanie odsetek od zasądzonej kwoty, od daty wskazanej w wezwaniu do zapłaty, wymagałoby uprzedniego ustalenia, że w chwili wezwania do zapłaty wysokość odszkodowania wynosiła 98.437 zł. W toku postępowania dowodowego powyższa okoliczność nie była ustalona, jako że biegły ustalił wysokość odszkodowania na datę sporządzenia opinii tj. 17 kwietnia 2014 r. Wobec powyższego należy uznać, że pozwany mógł pozostawać w opóźnieniu co do zasądzonej kwoty (98.437 zł) dopiero po dniu doręczenia mu odpisu opinii biegłego.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto, iż nie zachodziły przesłanki do zasądzenia na rzecz powodów wskazanej kwoty odszkodowania solidarnie. Odszkodowanie podlegało zasądzeniu łącznie na rzecz powodów - małżonków, z uwagi na treść leżącego u podstaw żądania pozwu charakteru więzi prawnej łączącej powodów. Zgodnie z treścią art. 196 § 1 k.c. w zw. z art. 31 § 1 kro. współwłasność łączna obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa, a charakter współwłasności jako współwłasności bez udziałowej reguluje treść art. 35 kro.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, który zaskarżył je w części tj. w zakresie punktu pierwszego i zarzucił:

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

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę obu opinii biegłego P. T. i przyjęcie, że jednoznacznie wykazują spadek wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania pomimo iż opinie nie wyjaśniły, czy, a jeśli tak to z jakim spadek wartości nieruchomości miał związek z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., a wpływ miały immisje hałasu (istniejące na nieruchomości na długo przed wejściem w życie uchwały) - co zupełnie pominął Sąd I instancji,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii uzupełniającej i przyjęcie, że jest wiarygodna i przydatna dla rozstrzygnięcia, pomimo iż nie została wykonana zgodnie z tezą dowodową wskazaną w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2015 r. tzn. biegły wykroczył poza tezę dowodową określając zmianę wartości nieruchomości w związku z hałasem lotniczym podczas gdy, z tezy dowodowej wynikało, że biegły miał zbadać czy doszło do spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały;

3. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., w zw. z art. 286 k.p.c. przez zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w celu zbadania, czy faktycznie doszło do spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały, w sytuacji, gdy opinie nie wyjaśniały wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez błędne zastosowanie i w efekcie błędne przyjęcie na podstawie opinii, że na skutek wprowadzenia uchwały doszło do spadku wartości nieruchomości wobec konieczności znoszenia hałasu w ogólności, w sytuacji, gdy z treści art. 129 ust. 2 POŚ wyraźnie

wynika, że podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości;

2. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz tabelą 2 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości objętej OOU poprzez pozbawienie właściciela możliwości żądania zaniechania immisji, 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;

3. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia 14 maja 2014 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.

Skarżący wniósł w oparciu o art. 380 k.p.c. o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji: postanowienia Sądu I instancji z dnia 3 grudnia 2015 r. o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości.

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

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.***

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, że brak jest podstaw do uznania za zasadny zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W orzecnictwie powszechnie aprobowany jest pogląd wyrażony między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2009 r. (sygn. akt II PK 261/08, niepubl.), gdzie wyjaśniono, że „Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.”. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wbrew zarzutom apelacji dokonał właściwej – mieszczącej się w granicach art. 233 § 1 k.p.c. – oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim dowodu z opinii biegłego sądowego P. T.. Biegły sądowy złożył podstawową opinię pisemną, pisemną opinię uzupełniającą oraz ustne wyjaśnienia na rozprawie. Zgodnie z zapatrywaniem judykatury opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz w oparciu o szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (tak SA w Łodzi w wyroku z dnia 11 stycznia 2013 r. I ACA 1003/12,; SN w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98,). Nie chodzi tu przy tym o kwestię wiarygodności, jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił do przekonania Sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji trafnie ocenił opinie P. T. uznając je za wyczerpujące i zasługujące na obdarzenie wiarygodnością. Biegły wyraźnie podniósł, że od dnia 3 sierpnia 2011 r. do dnia sporządzenia opinii wartość rynkowa nieruchomości obniżyła się o kwotę 147 668 zł, z czego w wyniku procesów wolnorynkowych o kwotę 49 232 zł, a w wyniku ustanowienia Obszaru Ograniczonego Użytkowania o kwotę 98 437 zł. Biegły sądowy wyczerpująco i przekonująco wyjaśnił, że: wartość rynkowa nieruchomości zmniejszyła się w wyniku trendów ogólnych panujących na rynku nieruchomości oraz jako skutek wprowadzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania związany z obecnością, jak również przewidywaną przez nabywców nieruchomości immisją hałasu lotniczego, co przekłada się na większy spadek cen nieruchomości na rynku lokalnym w strefie OOU widoczny w samym trendzie spadkowym od dnia 3 sierpnia 2011 r. na poziomie – 16,82 %, gdzie na rynku poza OOU widoczny jest trend spadkowy na poziomie – 11,22%. Biegły dokonał porównania wartości nieruchomości, które znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania i nieruchomości, które znajdują się poza tym obszarem, tj. nie są dotknięte czynnikiem hałasu generowanego przez ruch lotniczy. Opinia została sporządzona przy zastosowaniu podejścia porównawczego przy użyciu metody korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Biegły wziął pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Dla wyceny uwzględniającej położenia nieruchomości w OOU przyjęto do porównania transakcje nieruchomościami położonymi wyłącznie w OOU na terenie dzielnicy W., zaś dla wyceny nieuwzględniającej wpływu położenia nieruchomości w OOU przyjęto do porównania transakcje nieruchomościami położonymi wyłącznie poza obszarem OOU na najbliższych zlokalizowanych terenach dzielnicy O.. Wobec powyższego niezasadna okazała się argumentacja skarżącego, która właściwie odnosi się do kwestionowania przyjętej przez biegłego metodologii wycień.

Nie można zwłaszcza podzielić stanowiska skarżącego o konieczności rozróżnienia przez biegłego sądowego immisji hałasu od kwestii wprowadzenia OOU. Podkreślić należy, że opinia biegłego nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia o przesłankach prawnych, gdyż pojęcie "wiadomości specjalnych", o czym mowa w art. 278 § 1 k.p.c. nie obejmuje wiedzy dotyczącej treści obowiązującego prawa oraz reguł jego wykładni (tak SA w Szczecinie w wyroku z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 605/12). To bowiem sąd meriti dokonuje oceny prawnej okoliczności faktycznych przedstawionych przez biegłego sądowego z punktu widzenia wiadomości specjalnych. Wobec powyższego to sąd jest władny ocenić czy strefa obszaru ograniczonego użytkowania i związany z tym nadmierny hałas lotniczy stanowi szkodę w rozumieniu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ma wpływ na obniżenie wartości nieruchomości. Sąd Apelacyjny podziela poglądy wyrażone w wielu judykatach, iż okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Bez znaczenia dla prawidłowości takiego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś, jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (tak SA w Poznaniu w wyroku z dnia 3.11.2016 r. IA Ca 483/16 Lex nr 2233058, SN w wyroku z dnia 27.06.2012 r. IV CSK 28/12 oraz z dnia 21.08.2013 r. II CSK 578/12 OSNC 2014 nr 4 poz.47). Ustanowienie OOU mocą uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. powoduje, iż nieruchomości wchodzące w skład tego obszaru funkcjonują w odbiorze potencjalnych nabywców jako objęte trwale niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska, akt prawa miejscowego niweczy bowiem perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymywania się immisji na dotychczasowym poziomie.

Niezasadnione są również argumenty apelacji dotyczące braku, zdaniem skarżącego, ustalenia trendu czasowego osobno dla rynku w OOU i poza OOU. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna jaką posiada biegły.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że ustalenia poczynione przez biegłego są rzetelne, obiektywne, a sformułowane wnioski poparte zostały logicznym uzasadnieniem. W zaprezentowanych opiniach sposób motywowania jest przekonujący, a wnioski sformułowane są stanowczo. W opinii uzupełniającej jak również

ustnej na rozprawie biegły odniósł się do wszystkich podnoszonych przez pozwanego zastrzeżeń, udzielając jasnej i logicznej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oceniając opinię pod względem fachowości, rzetelności i zgodności z zasadami logiki, doszedł do wniosku, iż została ona sporządzona w oparciu o wiedzę i praktyczne doświadczenie zawodowe biegłego, a w konsekwencji podzielił zawarte w opinii wnioski.

Ustosunkowując się do zarzutu naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, podczas gdy opinia biegłego P. T. nie wyjaśniała okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, stwierdzić należy, że jest on oczywiście niezasadny. Podkreślić bowiem trzeba, że wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu, jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza, podlegająca kontroli instancyjnej, ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Okoliczność zaś, że opinia biegłych nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Wskazać należy na ugruntowane w judykaturze stanowisko, że samo niezadowolenie strony z opinii, która nie odpowiada jej oczekiwaniom, nie stanowi wystarczającej podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 27 lutego 2013 r., I ACA 941/12, LEX nr 1293615; wyrok SA w Łodzi z dnia 12 kwietnia 2013 r., I ACA 1392/12, LEX nr 131621; wyrok SA w Białymstoku z dnia 31 lipca 2014 r., I ACA 232/14, LEX nr 150666). W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia niezgodna z oczekiwaniami strony nie może być podstawą jej skutecznego kwestionowania i przesądzać o konieczności dopuszczenia kolejnych opinii uzupełniających lub też kolejnych opinii biegłych, aż do uzyskania opinii po myśli strony podważającej opinię poprzednie. W przedmiotowej sprawie biegły P. T. sporządził dwie pisemne opinie i jedną ustną wyjaśniając w ten sposób wszystkie kluczowe aspekty niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu odwoławczego nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2017. poz. 519 ze zm.), art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Wskazany wyżej artykuł. 129 ust. 2 ustawy poś stanowi, iż w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami roszczenia odszkodowawczego określonego w w/w przepisie są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a szkodą.

Nie budzi wątpliwości, iż uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. (...) w W. weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powodów. Kwestia szkody oraz związku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości była przedmiotem wielu orzeczeń sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego, z których wyłania się dominujący pogląd, iż należy rozumieć ją szeroko, natomiast nie jest uprawniona tendencja do wąskiego ujmowania szkody z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, system Legalis; Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 29 marca 2012 r., I ACA 775/11, system Legalis, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrok z dnia 14 marca 2016 r., VI ACA 87/15, SA w Łodzi w wyroku z dnia 24 maja 2016 r., I ACA 1677/15). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (III CZP 128/09, LEX nr 578138) wskazał, że ograniczeniem, o jakim mowa w art. 129 ustawy poś jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek 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. O ile bowiem 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. A zatem szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Ponadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 r. (II CSK 586/11, system Legalis) wskazał, że odpowiedzialność przewidziana w powołanym przepisie związana jest z tym, że dana nieruchomość zaliczona została do obszaru ograniczonego użytkowania. Dopóki więc prawnie obszar ten nadal istnieje, to ma to cały czas takie samo znaczenie dla potencjalnego nabywcy, a w konsekwencji prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości położonych w obrębie tego obszaru.

Wskazać zatem należy, iż istnienie związku przyczynowego między przedmiotowym ograniczeniem, a elementem szkody powodów, jakim jest spadek wartości ich nieruchomości, znajduje uzasadnienie normatywne w treści przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, który wprost wskazuje, iż szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel zbył nieruchomość, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU otwierający potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, powoduje przekonanie, iż teren znajdujący się na obszarze OOU objęty jest czynnikiem negatywnym - hałasem, co niewątpliwie powoduje obniżenie wartości znajdujących się tam nieruchomości. Doświadczenie życiowe wskazuje, iż działalność Portu Lotniczego będzie ulegała dalszemu rozwojowi, a zatem będzie narastał jego wpływ na poszczególne nieruchomości. Obserwacja życia codziennego nakazuje przyjąć, że skutkiem działania Portu Lotniczego jest zniechęcenie potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania. Należy się zatem zgodzić z sądem pierwszej instancji, że doszło do zawężenia granic własności, ścieśnienia wyłącznego władztwa powodów. Wynika to z faktu, że nieruchomość znajduje się na terenie objętym przedmiotową uchwałą. Już tylko sam fakt znoszenia niekorzystnych immisji, bez możliwości domagania się ich zaniechania, powoduje, że strona zainteresowana musi tolerować ponadnormatywne normy hałasu. Nie ma znaczenia okoliczność, że na przedmiotowym obszarze nadmierny hałas istniał przed wejściem w życie uchwały i mógł już wcześniej skutkować spadkiem cen nieruchomości. Istotne jest bowiem, że właściciel nieruchomości przed wejściem OOU mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, natomiast w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej został pozbawiony.

Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez brak zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wydania wyroku. Problem ten rozstrzygnął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2016 r. (III CSK 170/16,), gdzie wyjaśniono, że „Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia. Roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.)”. Sąd Apelacyjny w pełni podziela i aprobuje wyrażone w przywołanym postanowieniu wywody szersze omawianie tej kwestii jest zatem zbędne.

Reasumując, Sąd pierwszej instancji trafnie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, a wyrok odpowiada prawu.

Mając na uwadze powyższe, uznając podniesione w apelacji zarzuty i argumenty za całkowicie bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację.

Joanna Wiśniewska – Sadowska Edyta Mroczek Bogdan Świerczakowski