

Sygn. akt VII AGa 268/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jolanta de Heij-Kaplińska

Sędziowie: SA Jan Szachulowicz (spr.)

SO del. Adam Malinowski

Protokolant:sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. U.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 sierpnia 2016 r., sygn. akt XVI GC 105/14

oddala apelację.

Sygn. akt: VII AGa 268/18

UZASADNIENIE

P. U. domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 459.252,64 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty. Na kwotę tę składało się odszkodowanie w wysokości 102.000 zł z tytułu ograniczenia sposobu korzystania i zmniejszenia wartości nieruchomości powódki oraz kwota 357.282,64 zł tytułem nakładów niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w lokalu powódki.

Pozwany - Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości, w szczególności z uwagi na upływ terminu zawitego, w którym powódka mogła wystąpić z roszczeniami.

Wyrokiem częściowym z dnia 30 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki (tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości) kwotę 102.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości w pozostałej części. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Powódka nabyła nieruchomość gruntową położoną w P. przy ul. (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 1 lipca 2005 r. Działka ta została zabudowana budynkiem mieszkalnym zgłoszonym do użytkowania w dniu 10 września 2007 r.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim, pozwany, jako administrator lotniska, został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego przegląd ekologiczny dla (...) 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 r., która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej OOU). Na mocy tej uchwały nieruchomości stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2.

Na skutek utworzenia strefy OOU wartość rynkowa nieruchomości powódki zabudowanej budynkiem jednorodzinny używanym na cele mieszkalne obniżyła się o 102.000 zł. Powódka wezwaniem złożonym u pozwanego w dniu 25 czerwca 2013 r. zgłosiła swoje roszczenie na łączną kwotę 459.282,64 zł zakreślając czternastodniowy termin płatności liczony od daty otrzymania wezwania. Zawezwaniem z dnia 2 sierpnia 2013 r. powódka wniosła o zawarcie ugody sądowej z pozwanym odnośnie zapłaty kwoty 459.282,64 zł. Strony nie zawarły ugody.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niekwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych, w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego raport - Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Obszarze Ograniczonego Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), jak również operat szacunkowy dla nieruchomości powódki, sporządzony przez E. S. (poza dokumentami dotyczącymi ustalenia stanu prawnego nieruchomości) złożony wraz z pozwem, bowiem jako dokumenty prywatne, wykonane na zlecenie stron, opinie te nie mogły korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15 kwietnia 1982 r., III CRN 65/82).

Sąd Okręgowy pominął opinię z dnia 14 kwietnia 2015 r. sporządzoną przez biegłego R. D., jako nieprzydatną do rozstrzygnięcia. Biegły przede wszystkim oparł swoje wnioski na doświadczeniach i badaniach dotyczących wojskowego lotniska P.-K.. Odmienne uwarunkowania dotyczące obydwu lotnisk powodowały, że wyliczenia i wnioski biegłego (...) nie mogły znaleźć zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości A. R. (opinia z dnia 12 marca 2016 r. wraz z korektą z dnia 26 sierpnia 2016 r. oraz ustna opinia złożona na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016 r.). Opinia ta została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegła wskazała, na czym opierała się wydając opinię, z jakich źródeł korzystała i jaką posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz sposób do nich dojścia. Biegła posiadała odpowiednie kompetencje i doświadczenie, pełni swoją funkcję od ponad 4 lat, rzeczoznawcy majątkowego zaś od 15 lat i sporządziła wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem Sąd Okręgowy uznał, że posiada niezbędne doświadczenie. Biegła nadto w sposób przekonujący i rzeczowy odniosła się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, wyjaśniła w szczególności, jakie okoliczności uwzględniła przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie analogicznym nie objętym tą strefą. Również w ocenie Sądu Okręgowego, 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. W § 4 ust. 2 tego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłej należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. Biegła przeprowadziła wycenę metodą porównywania parami przy podejściu porównawczym.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o sporządzenie opinii uzupełniającej, uznając że wyjaśnienia, które biegła złożyła na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki. Sąd 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, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. 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. Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony.

Do opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana, wobec czego Sąd Okręgowy wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Według Sądu pierwszej instancji, opinia pisemna biegłej, jak i jej wyjaśnienia są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakresloną tezę dowodową.

Sąd Okręgowy dokonał oceny prawnej roszczenia powódki. Art. 129 p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (ust. 1). W tej sytuacji, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości (ust. 3). Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Zgodnie z art. 136 ust. 1 - 3 p.o.ś., w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył zagadnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem oraz dochowanie terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 p.o.ś. Nie budziła wątpliwości legitymacja czynna strony powodowej, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powódce przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości od 2005 r. Budynek powódki jest użytkowany na cele mieszkalne i tak też było w dniu 4 sierpnia 2011 r.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy badał kwestię terminu zawitego, podnoszonego również przez stronę pozwaną i stwierdził, że termin ten został przez powódkę zachowany. Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 4 sierpnia 2013 r. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem złożonym 25 czerwca

2013 r. w siedzibie pozwanego, czyli podjęła przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie aktu prawnego. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko co do wykładni art. 129 p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego żądań obowiązanemu (tak wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., IV CSK 216/08), a zatem zarzut, iż roszczenie wygasło, bowiem pozew został złożony po upływie terminu zawitego, Sąd Okręgowy uznał za chybiony.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy badał, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie tego Sądu, powódka wykazała, iż zaistniały przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej. Obniżenie wartości nieruchomości wynika z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. 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. Szkodą podlegającą naprawieniu 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. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a

odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08).

Sąd Okręgowy analizował stanowisko biegłej. W celu oszacowania wartości nieruchomości biegła przeanalizowała rynek nieruchomości zabudowanych położonych na terenie P., P. oraz gminy M. w latach 2009-2016. Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi z terenu P. jest rynkiem dobrze rozwiniętym pod względem liczby zawieranych transakcji. Głównymi atrybutami cenotwórczymi dla rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi na terenie objętym analizą są lokalizacja względem głównych dróg dojazdowych, komunikacji i infrastruktury handlowo usługowej, położenie – bezpośrednie sąsiedztwo, ewentualne uciążliwości lub atuty z nim związane, stan techniczny i standard budynku, wielkość budynku (powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji, powierzchnia użytkowa), powierzchnia działki, jej kształt i stan zagospodarowania. Istotną cechą rynkową jest sytuacja planistyczna nieruchomości, w tym ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji braku planu, ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a głównie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. P., P. i gmina M. stanowią główne tereny zurbanizowane z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji, gazu, instalacji elektrycznej. W okresie 2009-2011, przed wejściem w życie uchwały nr 76/11, przeciętne ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zamykały się w przedziale od ok. 700 zł/m² do 1600 zł/m² powierzchni gruntu zabudowanego.

Biegła zanalizowała transakcje dotyczące sprzedaży domów w dobrym i średnim stanie technicznym i standardzie. Jak wykazała analiza trendu zmian cen związanych z upływem czasu na podstawie 11 transakcji w latach 2009-2011, przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 zanotowano niewielki średni spadek cen o 0,85% w skali roku. Ceny jednostkowe nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w dobrym bądź średnim stanie technicznym zamykały się w przedziale od 600 zł/m² do 1200 zł/m² gruntu zabudowanego. Transakcje o wyższych cenach za m² dotyczyły nieruchomości o bardzo małych powierzchniach gruntu, zabudowanych budynkami w zabudowie szeregowej, w dobrym stanie technicznym o stosunkowo dużych powierzchniach użytkowych. Ze względu na rodzaj zabudowy, wykluczono je z dalszej analizy, jako nieporównywalne z nieruchomością wycenianą. Wykluczono także nieruchomości o większych powierzchniach gruntu zabudowanych budynkami jednorodzinnymi do rozbiórki i generalnego remontu. Na analizowanym rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w latach 2013-15 nie zaobserwowano trendu zmian cen ze względu na upływ czasu. Poza OOU w latach 2013-15 odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, podobnie jak w OOU, obrót dotyczył głównie nieruchomości zabudowanych budynkami do remontu. Z transakcji wykluczono te dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami do kapitalnego remontu lub rozbiórki oraz nieruchomości w zabudowie szeregowej. Przeciętne ceny zamykały się w przedziale od 530 zł/m² do 1300 zł/m².

Biegła przyjęła założenia do szacowania – ze względu na przedmiot wyceny analizie poddano występujący obrót wtórny prawem własności nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi z pełnym dostępem do infrastruktury technicznej, położonymi na terenie P., P. i gminy M.. Określiła cechy rynkowe i ich wagi dla rynku lokalnego uwzględniając informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wydawnictw, prasy, nadając im odpowiednie wagi.

Po przeprowadzeniu obliczeń biegła stwierdziła, że szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości powódki wg cen sprzed wejścia w życie uchwały 76/11 wynosi 1.676.000 zł. Wartość nieruchomości powódki wg cen aktualnych i wg położenia w OOU wyniosła 1.593.000 zł, zaś wg cen aktualnych i położenia poza OOU wyniosłaby 1.695.000 zł. Biegła ustaliła, iż skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i objęcia nią nieruchomości powódki, obniżyła się jej wartość o 102.000 zł. W ocenie biegłej, przyczynami obniżenia wartości nieruchomości było utworzenie OOU dla portu lotniczego im F. C. w W. jak i uciążliwości wywołane przez sąsiedztwo lotniska. Biegła stwierdziła, że wprowadzenie OOU aktem prawa miejscowego zwróciło uwagę potencjalnych nabywców nieruchomości na uciążliwości wywoływane ruchem samolotów.

W zakresie zarzutów pozwanego dotyczących uwzględnienia hałasu w operacji szacunkowej, Sąd Okręgowy uznał je za bezprzedmiotowe. Już z samego uzasadnienia do projektu uchwały 76/11 Sejmiku Województwa (...) wynika, iż przez okres pięciu lat przed jej uchwaleniem (...) podjęły działania, które mogły zmierzać do zmian w środowisku i tym samym wywołać reakcje uczestników rynku – zatem zarówno przyjęcie uchwały jak i relacja zmiany cen na rynku jest skutkiem zawężenia prawa własności związanego z oddziaływaniem (...) na otoczenie. Nie jest to związek punktowy związany z datą przyjęcia samej uchwały. Informacje o zmianach w stanie prawnym nieruchomości są elementem cenotwórczym. Per analogiam informacje o zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową powodują wzrost cen gruntów na tym obszarze jeszcze przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania. Zatem w chwili wejścia w życie nowych regulacji, ceny realne są inne niż przed powzięciem informacji o planowanych zmianach stanu prawnego ale pozostają z nim w ścisłym związku – proces ten trwać może od jego inicjacji do finalizacji kilka lat. Ergo, sam czynnik występujący na danym obszarze powoduje zmianę cen, ale ma to bezpośredni związek z sankcjonowaniem prawnym i wprowadzeniem nowych regulacji staje się trwałym elementem cenotwórczym na danym terenie. Zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości pojawiło się w 2007 r., zaś obecna różnica w cenach nieruchomości na rynku lokalnym jest obserwowana co najmniej w okresie od roku 2011 i wynika bezpośrednio z ustalenia nowego stanu prawnego wprowadzającego OOU.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że badania, które zostały przeprowadzone na potrzeby innych postępowań (bliżej określonych w uzasadnieniu wyroku) wskazują, iż różnica pomiędzy wartością nieruchomości objętych OOU i poza nim pojawiła się pomiędzy rokiem 2007 i 2011, czyli w okresie kiedy pozwany informował publicznie o podjęciu działań zmierzających do ustalenia obecnego kształtu OOU. Różnica stała się ewidentna w momencie, kiedy rynek ukształtował się w pełni pod względem posiadania wiedzy o ograniczeniach prawnych. W momencie wzrostu popytu na tych rynkach gdzie ceny są niższe – tak jak na terenie OOU – różnica w wartości nieruchomości jest znacznie mniej widoczna, w stosunku do terenów poza OOU, bowiem to popyt ma kluczowy wpływ na cenę nieruchomości. Natomiast w przypadku mieszkań droższych, zróżnicowanie cen pomiędzy OOU i poza OOU jest znacznie bardziej widoczne i utrata wartości większa.

Biegła potwierdziła, składając wyjaśnienia na rozprawie, iż nie szacowała wpływu hałasu na tę konkretną nieruchomość, a jedynie ograniczenia wynikające z treści uchwały 76/11. Sąd Okręgowy wskazał, że dodatkowo nabywca, co znajduje potwierdzenie w szeregu podobnych sprawach, badając wstępnie rynek nieruchomości nie ma możliwości sprawdzenia, jaki jest realny poziom hałasu na posesji, natomiast pozyskuje wiedzę o stanie prawnym, którego elementem jest objęcie ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia OOU.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego o nieprawidłowym sposobie wyceny, Sąd Okręgowy stwierdził, że jest on chybiony i wywiódł, że twierdzenie, iż przyjęcie metodologii ustalonej przez biegłą z góry zakłada, że szkoda zaistniała jest absurdalne do tego stopnia, że trudno się do niego merytorycznie odnieść.

Odnosząc się do wskazania, że to kryzys gospodarczy przyczynił się do spadku cen nieruchomości, a wprowadzenie OOU jedynie zbiegło się w czasie z tym faktem, Sąd Okręgowy wskazał, iż pozwany w żaden sposób nie uprawdopodobnił tego twierdzenia, szczególnie pod kątem rozbieżności czasowej obu zjawisk. Nadto uznał, iż ceny wszystkich nieruchomości podlegały takim samym mechanizmom rynkowym do czasu wystąpienia zróżnicowania prawnego na OOU i poza OOU.

Odnosząc się zaś do zestawienia załączonego do pisma pozwanego z dnia 9 września 2016 r., Sąd Okręgowy nie uznał tego dokumentu za wiarygodny i w pełni obrazujący skalę działania L. C. w W.. Z samej treści tego dokumentu wynika potwierdzenie, że prawo własności powódki jest zawężone i wykonywane są z tego tytułu loty, które były przyczyną zmiany stanu prawnego nieruchomości. Po wtóre brak jest informacji na temat rodzajów lotów, które zostały uwzględnione w tej statystyce, czy są tam uwzględnione liczby startów i lądowań dla lotów cargo, general aviation i wojskowych, również operujących z tego lotniska. Zaś według danych z tego zakresu publikowanych przez Urząd Lotnictwa Cywilnego i powszechnie dostępnych (...) są one zgoła odmienne.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka wykazała istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem OOU. W myśl art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Jak wynika z opinii biegłej, obniżenie wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Biegła jednoznacznie stwierdziła, że obliczenia których dokonała dowodzą wprost spadku wartości nieruchomości wynikającego z ustanowienia OOU, ze względu na zawężenie granic prawa własności powódki. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na wiedzę, którą posiadał z praktyki orzeczniczej, że objęcie nieruchomości strefą OOU, pomimo braku formalnych ograniczeń inwestycyjnych, stanowi swego rodzaju wadę prawną nieruchomości objętych tym obszarem, co jest czynnikiem brany pod uwagę w pierwszej kolejności przez kupujących, zanim nawet daną nieruchomość zobaczą.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. W ocenie tego Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych, tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy ustawy - Prawo ochrony środowiska. Ze względu na fakt, iż naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.). Zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądanie powódki najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłej, co nastąpiło w dniu 28 kwietnia 2016 r., a zatem roszczenie powódki o odsetki w pozostałym zakresie należało oddalić. Ze względu na zmiany ustawowe, Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie za dalszy okres.

Wyrok częściowy Sądu Okręgowego w Warszawie strona pozwana zaskarżyła apelacją w części zasądzającej zarzucając:

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

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii biegłego poprzez przyjęcie, że:

a. opinia jest prawidłowa i rzetelna, pomimo iż nie wyjaśniła szeregu podniesionych przez pozwanego wątpliwości, w szczególności nie udzieliła odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu spadek wartości nieruchomości miał związek z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., a w jakim z rzekomo istniejącym na nieruchomości hałasem;

b. z opinii wynika niepodważalnie spadek wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały w określonej wysokości, w sytuacji gdy biegła, jako spadek wartości spowodowany wprowadzeniem OOU uznała różnicę pomiędzy aktualną wartością nieruchomości położonych poza OOU i aktualną wartością nieruchomości i nie ustaliła, czy a jeśli tak to w jakim stopniu wartości nieruchomości położone w OOU i nieruchomość różniły się przed wejściem w życie uchwały, a ponadto opinia jest wewnętrznie sprzeczna (z jednej strony nie stwierdza żadnych ograniczeń, które miałyby wprowadzić uchwała wobec nieruchomości, a z drugiej, że mimo to nastąpił spadek wartości nieruchomości);

2) art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a które nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. poprzez jego błędne zastosowanie, gdyż 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 w sprawie poziomów hałasu w środowisku poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie uchwały doszło do zawężenia granic własności poprzez pozbawienie właściciela możliwości żądania zaniechania immisji, podczas gdy z uchwały nie wynika, aby na nieruchomości występował ponadnormatywny poziom hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej;

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 29 kwietnia 2016 r., 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 pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. W oparciu o art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 30 sierpnia 2016 r. o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z uwzględnieniem określonych tez dowodowych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

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

Nieuprawniony jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii biegłego poprzez przyjęcie, że opinia jest prawidłowa i rzetelna, pomimo iż nie wyjaśniła szeregu podniesionych przez pozwanego wątpliwości, w szczególności nie udzieliła odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu spadek wartości nieruchomości miał związek z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Powyższy zarzut stanowi jedynie nieuprawnioną polemikę strony niezadowolonej z wyniku sprawy z wnioskami wynikającymi z prawidłowej i rzetelnie sporządzonej opinii. Biegła ustosunkowała się do zastrzeżeń kierowanych pod adresem jej opinii, racjonalnie wyjaśniła swe stanowisko, a z opinii wprost wynika, że zmniejszenie się wartości nieruchomości powódki powiązane jest w sensie przyczynowo – skutkowym właśnie z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Natomiast stanowisko zawarte w apelacji, jakoby biegła utożsamiała ograniczenia wynikające z wprowadzenia OOU z „rzekomo występującym ponadnormatywnym hałasem” nie odpowiada rzeczywistości stanowi rzeczy. Biegła nawiązywała bowiem rzeczywiście do terminu „hałas”, ale jako do czynnika obiektywnie występującego i przez strony niekwestionowanego, nie zaś do hałasu, które według biegłej miałyby być ponadnormatywny, albowiem biegła nie dokonywała pomiarów hałasu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nawiązując momentami do terminu „hałas” biegła miała na myśli oznaczenie rodzaju oddziaływania na środowisko, którym w przypadku lotniska jest przede wszystkim właśnie hałas. Hałas był dla biegłej elementem standardu środowiska wpływającym na utworzenie OOU i z tego względu w opinii biegłej w tle zmiany wartości nieruchomości wywołanej utworzeniem OOU ujawnił się ten czynnik jako element opisowy, nie zaś jako bezpośrednia przyczyna spadku wartości nieruchomości. Biegła potwierdziła zresztą, składając wyjaśnienia na rozprawie, iż nie szacowała wpływu hałasu na tę konkretną nieruchomość, a jedynie ograniczenia wynikające z treści uchwały 76/11. To stanowisko biegłej powinno usuwać wszelkie wątpliwości pozwanego w tym zakresie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przebieg postępowania przed sądami obu instancji wskazuje, że strona pozwana skłonna byłaby do zaakceptowania wniosków opinii dopiero wówczas, gdyby opinia ta była z całości zgodna z jej stanowiskiem procesowym. Jednak tego rodzaju zastrzeżenie nie może prowadzić do zdyskwalifikowania opinii jako źródła ustaleń.

Nie doszło również do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z rozbieżnością wartości porównywanych nieruchomości jeszcze przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej OOU. W przypadku tego zarzutu chodzi o czynnik czasu,

albowiem różne trendy w zakresie wartości nieruchomości mają stale miejsce i szacowana nieruchomość mogła mieć niższą wartość także przed jeszcze utworzeniem OOU. Rzecz jednak w tym, że biegła wzięła te sprawy pod uwagę i uwzględniła w swej opinii, z tym jednak, że nie z takim skutkiem, który potwierdzałby stanowisko pozwanego. Również zatem w tym zakresie zastrzeżenia strony apelującej w stosunku do opinii nie znajdują akceptacji Sądu Apelacyjnego.

Nie sposób także podzielić zapatrywanie pozwanego, jakoby opinia była wewnętrznie sprzeczna z uwagi na to, że z jednej strony biegła nie stwierdziła żadnych ograniczeń, które miałyby wprowadzić uchwała wobec nieruchomości, a z drugiej strony, że mimo to nastąpił spadek wartości nieruchomości. Nieruchomość powódki nie została bowiem dotknięta ograniczeniami charakterystycznymi dla stref Z1 i Z2 i o takie nieistniejące obiektywnie ograniczenia chodziło przy wskazaniu, że ich brak. Nieruchomość powódki dotknięta jest jednak ograniczeniem innego rodzaju i z tych ograniczeń wynika spadek wartości nieruchomości. Kwestia ta zostanie naświetlona bliżej przy okazji omawiania zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Należy zaznaczyć, że biegli szacujący nieruchomości są osobami wykształconymi i w związku z tym powinni rozumieć istotę sporu oraz podnoszonych przez strony ewentualnie zastrzeżeń do wyników ich pracy. Nic nie wskazuje zaś na to, by w niniejszej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca, natomiast strona pozwana zgłaszała zastrzeżenia do opinii, które biegła brała pod uwagę. Natomiast obranie właściwej metodologii wyceny należy do biegłego. Do Sądu orzekającego należało zaś sformułowanie tezy dowodowej oraz skonkretyzowanie zadania leżącego przed biegłym. Sposób wykonania przez Sąd Okręgowy tego obowiązku nie budzi zastrzeżeń, zwłaszcza w kontekście treści postanowień dowodowych oraz uzupełniania opinii oraz treści i wymowy całej opinii branej pod rozwagę łącznie. Zwraca nadto w tych okolicznościach uwagę, że opinia sporządzona przez pierwszego biegłego (R. D.) została przez Sąd Okręgowy zdyskwalifikowana z uwagi na jej nieprzydatność.

Także trzeci z zarzutów procesowych nie zasługuje na uwzględnienie. Nie doszło bowiem do naruszenia art. 217 § 3 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Kolejna opinia była bowiem zbędna, a to wobec wyjaśnienia sporządzoną już opinią wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. Sąd Apelacyjny uznaje za trafną dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę sporządzonej już opinii. Opinia ta stanowi przydatny materiał dowodowy, odpowiada na pytania zarysowujące się w związku z niniejszym sporem, jest logicznie uzasadniona i pełna. Nie było zatem podstaw do dopuszczania dowodu z opinii kolejnego biegłego, który – jak zdaje się oczekiwać strona pozwana – mógłby sporządzić opinię o treści bardziej korzystnej dla pozwanej.

Oczekiwanie jednak przez stronę postępowania na taką opinię, która potwierdzi jej stanowisko procesowe, przy braku wadliwości dotychczas sporządzonej opinii, nie może znaleźć aprobaty tak w świetle stanu sprawy niniejszej, jak i w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądowego związanego z możliwością uwzględnienia wniosku o kolejnego biegłego.

Tym samym nie było również podstaw do dopuszczenia kolejnego biegłego w drugiej instancji, a przy tym kwestie zarysowane we wniosku pozwanego opartym o przepis art. 380 k.p.c. zostały uwzględnione w sporządzonej już opinii, mimo że treść zagadnień ujętych w postanowieniu dowodowym (k. 284), rozumiana jednak tylko dosłownie, była nieco inna. Mimo innego ujęcia pytań postawionych przed biegłą, ich sens pokrywał się z postulatami pozwanego, w tym także tymi, które zostały przedstawione w apelacji przy okazji formułowania wniosku z art. 380 k.p.c. W związku z tym, sporne zagadnienia zostały przez dotychczasową biegłą wzięte pod rozwagę.

Nie zasługuje zatem na uwzględnienie żaden z zarzutów apelacyjnych naruszenia prawa procesowego. Nie doszło jednak również do naruszenia prawa materialnego.

Zasadnie pozwany powołuje art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. i przesłankę ustawową polegającą na ograniczeniach wpływających na możliwość korzystania z nieruchomości, z tym jednak, że z obowiązującego stanu prawnego pozwany wyprowadza nieprawidłowe wnioski. Ograniczenie dotyczące powódki i jej nieruchomości wynika bowiem z zawężenia uprawnień właścicielskich przysługujących powódce, co właściwie wyjaśnił Sąd Okręgowy, a w związku z tym nie ma potrzeby powtarzania w tym miejscu przedstawionej przez ten Sąd dość szczegółowo stosownej argumentacji. Stanowisko Sądu

pierwszej instancji nie może być potraktowane jako dowolne, albowiem znajduje szerokie oparcie w ugruntowanym orzecznictwie sądowym, w tym w szczególności Sądu Najwyższego.

Na przykład w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r. wydanego w sprawie III CZP 128/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (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 przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Stanowisko strony apelującej zdaje się więc abstrahować od bezspornej okoliczności, że nieruchomość powódki została objęta OOU i już tylko z tego faktu wynika, że powódka będzie musiała znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Wzięcie pod rozwagę przepisu art. 135 ust. 1 p.o.ś. prowadzi bowiem do niewątpliwego wniosku, że skoro dla miejsca położenia nieruchomości powódki utworzono OOU, to oznacza, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być tam dotrzymane standardy jakości środowiska. Powódka natomiast, w związku z zalegalizowaniem naruszania tych standardów, nie będzie mogła domagać się ich zaniechania. Utworzenie OOU prowadzi więc zawsze do istotnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu korzystania z nieruchomości przez konieczność znoszenia przekroczeń standardów środowiska.

Tym samym nie można podzielić zarzutów naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. oraz 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.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia 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 29 kwietnia 2016 r. W pierwszym rzędzie wskazać należy, że co do zasady bezterminowe świadczenie pozwanego z chwilą wezwania go do zapłaty przekształciło się w terminowe. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwany mógłby zostać obciążony odsetkami nawet już poczynając od dnia następnego po wezwaniu go do zapłaty. Zastosowany w stosunku do pozwanego okres odsetkowy jest więc dla niego wyjątkowo korzystny, z tym jednak, że z racji niezaskarżenia wyroku przez powódkę, nie ma podstaw do jego zmiany na niekorzyść pozwanego. Dodać też należy, że pozwany nie udowodnił, by w okresie poprzedzającym 29 kwietnia 2016 r. (orzeczona przez Sąd Okręgowy data wyznaczająca początek okresu odsetkowego) spadek wartości nieruchomości powódki był niższy niż w tym dniu oraz o ile.

W tym stanie rzeczy apelację pozwanego, jako bezzasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec faktu, że apelacja dotyczyła wyroku tylko częściowego, w którym nadto nie rozstrzygano w związku z tym o kosztach, a o kosztach postępowania rozstrzyga się w orzeczeniu kończącym postępowanie, w wyroku Sądu Apelacyjnego nie zawarto rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.