

Sygn. akt VII AGa 696/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VII Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Jolanta de Heij- Kaplińska

Sędziowie: SA Ewa Zalewska

SA Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. N. i J. N.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2017 r., sygn. akt XVI GC 266/14

oddala apelację.

Sygn. akt VII AGa 696/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2014 r. D. i J. małżonkowie N. domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami liczonymi od 14 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym kwotę 30.000 zł za nakłady konieczne dla poprawy warunków akustycznych w budynku strony powodowej oraz 50.000 zł ze względu na spadek wartości gruntowej nieruchomości zabudowanej powodów, znajdującej się w W. przy ul. (...), która na skutek objęcia jej Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. znalazła się w strefie Z1. Powodowie opierali roszczenie na art. 129 i 135 POŚ, oraz ewentualnie na art. 435 KC w zw. z art. 322-325 POŚ.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 czerwca 2014 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całości.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r. powodowie zmodyfikowali powództwo wnosząc o zasądzenie kwoty 110.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 do 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w tym 80.000 zł ze względu na spadek wartości nieruchomości powodów. Powodowie cofnęli powództwo w zakresie roszczenia odsetkowego za okres od dnia 14 do 20 czerwca 2013 r. ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa również w zakresie zmodyfikowanej części.

W zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe i korzystając z dyspozycji art. 317 k.p.c. wydał wyrok częściowy.

Wyrokiem częściowym z dnia 11 kwietnia 2017r. w sprawie XVI GC 266/14 Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. na rzecz powodów D. K. i J. A. (1) małżonków N. kwotę 80.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 21 czerwca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. .

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 148 m², położonej w W. przy ul. (...), (dz. ew. (...)) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...). Powodowie nabyli nieruchomość do ustawowej wspólnoty majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 10/10/1994 r. zawartej przed C. K., notariuszem w W. rep. A (...). Powyższa nieruchomość została zabudowana budynkiem mieszkalnym - zakończenie budowy nastąpiło w 2000 r.

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku, został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.).

Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie (...), tego obszaru, tj. strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

1. przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
2. zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M — także na cele mieszkaniowe — z zastrzeżeniem ust. 2;
3. budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Ustęp 2 powołanego § 4 tego rozporządzenia, w strefie M dopuścił zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Zaś § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1. w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów — zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
2. w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych,

dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Powodowie nie zgłosili roszczenia w trybie art. 129 POŚ terminie 2 lat od wejścia w życie powyższego rozporządzenia.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północnozachodnim (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 04 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie Z1.

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie Z1 zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Na dzień wejścia w życie Uchwały 76/11 nieruchomość powodów zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkalne. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej KW nr (...) zmniejszyła się o kwotę 80.000 zł.

Powodowie, pismem doręczonym pozwanemu w dniu 14 czerwca 2013 r. wezwali go do zapłaty kwoty co najmniej 730.000 zł w tym 380.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości i 350.000 zł kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku. W piśmie określono termin na przeprowadzenie negocjacji do dnia 20 czerwca 2013r. a w przypadku jego niedotrzymania powodowie zastrzegli skutek w postaci skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie dnia 31 lipca 2013 r. Powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej, na kwoty zgodne z wezwaniem do zapłaty. Na posiedzeniu w dniu 10/10/2013 r. (sygn. akt VIII GCo 695/13) nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.

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, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu. Sąd pominął wnioski o dopuszczenie dowodu z fragmentów opinii biegłych lub orzeczeń innych sądów powszechnych w zakresie, w jakim nie dotyczyły one bezpośrednio nieruchomości powoda.

W ocenie Sądu I instancji 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 (vide orzeczenie SN z dnia 15 kwietnia 1982 r. III CRN 65/82). Ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powoda, w związku z czym został uznany za element argumentacji strony pozwanej.

Sąd pominął także dokumenty składane w sprawie, nie dotyczące bezpośrednio nieruchomości powodów, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Podobnie orzeczenia wydawane w innych sprawach Sąd traktował jako element argumentacji stron w sprawie, bowiem nie miały one mocy wiążącej, w rozumieniu przepisów.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego z zakresu (...) z dnia 16 stycznia 2016 r., opinii uzupełniającej z dnia 15/05/2016 r. oraz wyjaśnieniach złożonych na rozprawie 11 kwietnia 2017 r. w zakresie, w jakim biegła oszacowała spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb (...), wraz z posadowionym na niej budynkiem, użytkowanym na cele mieszkalne. W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegła wskazała, na czym opierała się wydając opinię, z jakich źródeł korzystała i którą posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła.

Sąd ten nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegła posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należało podkreślić, iż biegła pełni swoją funkcję od ponad 4 lat, rzeczoznawcy majątkowego zaś od 15 lat i sporządziła wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należało uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Biegła 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 nie objętym tą strefą rynku równoległym. Powyższe przekonywało, iż przyjęta metoda była prawidłowa i prowadziła do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu I instancji sposób sporządzenia opinii odpowiadał prawu, w szczególności był 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 § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynikało, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należał wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Biegła przeprowadziła wycenę metodą porównywania parami, podejście porównawcze. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Procedura działań przy stosowaniu tej metody wyceny zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych przedstawia się następująco: utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny; aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny; ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości; ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych; ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych; wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką; charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych; przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań; obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek; obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana; określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zastrzeżenia do opinii złożyła strona pozwana, zarzucając, że ubytek wartości nieruchomości nastąpił na skutek emisji hałasu, nie zaś na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania Uchwałą 76/11, zatem brak jest adekwatnego związku przyczynowo - skutkowego. Lotnisko bowiem istniało już przed wejściem w życie uchwały

76/11, zatem jego oddziaływanie na nieruchomość także przed tą datą miało miejsce. Na dowód swoich twierdzeń pozwany załączył zestawienie operacji. Co więcej, według pozwanego to kryzys gospodarczy miał wpływ na zmianę wartości nieruchomości, a nie wprowadzenie OOU. Pozwany zarzucił także wybór przez biegłego metodyki wyceny „dyskryminującej” pozwanego, ze względu na z góry powzięte założenia, że wartość nieruchomości spadła, a także zarzucił nieprawidłowy dobór nieruchomości uznanych jako podobne i brak wskaźnika intensywności zabudowy oraz renomy poszczególnych dzielnic, niezbadanie wpływu ograniczeń wynikających z Rozporządzenia nr 50 na wartość nieruchomości powodów. Strona powodowa wnosiła o wyjaśnienie przez biegłego szeregu kwestii zawartych w opinii.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii pisemnej oraz dalszych zarzutów pozwanego do opinii uzupełniającej Sąd Okręgowy wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Opinia pisemna tej biegłej, jak i jej wyjaśnienia były kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadały na zakreśloną biegłą tezę dowodową.

Sąd I instancji oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego uznając, że opinie oraz wyjaśnienia, które biegła złożyła na rozprawie, były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w judykaturze uznaje się, że Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, 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 było 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 KPC). 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 (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 S I KPC (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

W ocenie Sądu I instancji dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, bez potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego.

Zdaniem tego Sądu powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, z uwzględnieniem modyfikacji pozwu, zarówno w zakresie roszczenia głównego, jak i odsetkowego, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości 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 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Sąd Okręgowy wskazał, że art. 129 (...) 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.

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według zacytowanego wyżej 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.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym znajdującej się w W. przy ul. (...), w strefie Z1 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).

Następnie należało rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego legitymacja czynna powodów, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami nabyli oni w 1994 roku własność nieruchomości, którą następnie zabudowali na podstawie uzyskanych zezwoleń budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, którego budowa została zakończona w 2000 r. Świadczyło to bezspornie, że spełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powodowie byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej OOU.

W dalszej kolejności Sąd I instancji rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powoda jego roszczenia. (...) ograniczonego (...) w W. został utworzony w drodze Rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania rzeczonoego aktu stanowił art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas obowiązującym brzmieniu. W oparciu o powyższy przepis kompetencja do utworzenia OOU została powierzona wojewodzie.

Na skutek nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. Nr 175 poz. 1462 ze zm.), kompetencja do utworzenia OOU została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 POŚ weszła w życie z dniem 01 stycznia 2008 r. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje (art. 47 ust. 2 ww. ustawy).

W dacie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku (data wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku), art. 135 ust 2 POŚ wskazywał, że obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt

I, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, w drodze rozporządzenia tworzy wojewoda.

Przepis ten uległ zmianie, na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. nr 175, poz. 1462), w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2008 roku. Według tej nowelizacji, OOU dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana, jako takie przedsięwzięcie, tworzy w drodze uchwały sejmik województwa. Zmieniono zatem jedynie organ uprawniony do utworzenia OOU – w miejsce wojewody – sejmik województwa oraz wskazano, że następuje to w formie uchwały, a nie jak dotychczas w formie rozporządzenia.

Zgodnie z treścią § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2002, Nr 100, poz. 908), jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego. Zgodnie zaś z treścią ust. 3 przywołanego wyżej § 32 powyższego rozporządzenia, jeżeli zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, w takim przypadku organem upoważnionym do zmiany lub uchYLENIA aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w zmienionym upoważnieniu. Przepis ten stosuje się przy tym odpowiednio, na podstawie § 143 rozporządzenia, do aktów prawa miejscowego.

Zatem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła na moc obowiązującą Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem w przypadku zmiany treści przepisu upoważniającego, polegającej na zmianie organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, jak wywiedziono powyżej. Oznacza to, iż zmiana ustawy z dnia 03 października 2008 r. miała jedynie charakter redakcyjny i określała, kiedy tracą moc przepisy wykonawcze określające, które przedsięwzięcia mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zmiany art. 135 ust. 2 POŚ w zakresie organu, rodzaju aktu prawnego oraz określenia rodzaju przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w żaden sposób nie wpłynęły na skuteczność obowiązywania Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego nie wpłynęła na moc jego obowiązywania; kwestia formy aktu została rozstrzygnięta w przepisach przejściowych, to jest art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., a zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym przedmiotowo pozostał ten sam nie zmieniła go ani nowelizacja dokonana ustawą z dnia 03 października 2008 roku, ani nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W tej sytuacji należało podzielić stanowisko, że przepisy rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., zaprezentowaną w uzasadnieniach szeregu wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie (sprawy o sygnaturach: VI ACa 1156/10, VI ACa 1058/10, VI ACa 194/11, VI ACa 14/11, VI ACa 140/11).

Słuszność tej linii orzeczniczej potwierdził także Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu z dnia 25 czerwca 2015 r. (III CZP 34/15), rozpatrując pytanie prawne Sądu Okręgowego w Warszawie, jak również w uchwale 7 sędziów (mającej moc zasady prawnej) z 22 listopada 2016 r. (sygn. akt III CZP 62/16). W uchwale SN z dnia 22 listopada 2016 r. jednoznacznie i wprost stwierdzono, że Rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Województwa (...) Nr 156, poz. 4276) obowiązywało do dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie

utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Województwa (...) nr 128, poz. 4086, LEX nr 2151575, www.sn.pl, KSAG 2017/1/135).

Strona powodowa sformułowała także zarzut związany z instytucją desuetudo. Wątpliwości w tym zakresie także rozwił Sąd Najwyższy, który w orzeczeniu z dnia 22 listopada 2016 r. wskazał, że „desuetudo należy jednak traktować z dużą ostrożnością, zwłaszcza w systemie zamkniętych źródeł prawa, jako instytucję nadzwyczajną, stosowaną w czasach przełomowych, gdy ustawodawca „nie nadaża” z regulacjami prawnymi za tempem zmian społecznych, politycznych lub gospodarczych, a niedopasowane do nich prawo staje się hamulcem tych zmian, czego nie można aprobować. O desuetudo nie świadczy natomiast samo niestosowanie normy prawnej przez określonego adresata lub nawet szersze grono adresatów, gdyż zachowanie takie może stanowić formę naruszenia tej normy wskutek błędnego przeświadczenia o jej nieobowiązaniu”. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że „w orzecznictwie ukształtował się jednolity i konsekwentny pogląd o obowiązywaniu tego rozporządzenia; było ono stosowane przez sądy powszechne i Sąd Najwyższy” oraz powołano przykłady orzeczeń idących tą linią orzeczniczą.

Biorąc powyższe rozważania pod uwagę należało uznać, że Rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku obowiązywało do czasu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W..

Jak wynikało z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomości powodów znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., była położona w strefie (...). W obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. OOU 2011 nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1.

Uznając, że obydwa akty prawa lokalnego, zarówno rozporządzenie jak i uchwała swoim zakresem objęły nieruchomość powodów, należało dokonać analizy wprowadzonych ograniczeń w stosunku do tejże nieruchomości i zbadać, o ile i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Z przeprowadzonego porównania i analizy przepisów powołanych wyżej aktów prawnych - Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) oraz Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) wynikało, że ze względu na położenie nieruchomości powoda w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie (...). Pod rządami Rozporządzenia powodowie mieli możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom natomiast (§ 4 pkt 2), natomiast Uchwała 76/11 całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej. Także zmiana funkcji obecnie istniejących budynków była dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§ 5 uchwały).

Sąd Okręgowy podzielił w pełni stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, zgodnie z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża ograniczenia na kolejny okres obowiązywania. Szkoda nie powstaje,

gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie a tym bardziej, gdy je zmniejsza (teza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 r. II CSK 367/08, gdzie Sąd jednoznacznie wskazał, że hipoteza art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. - Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania).

Skoro ograniczenia dla nieruchomości powodów zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały 76/11, należało uznać, że termin z art. 129 § 4 POŚ otworzył się na nowo. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powodowie temu obowiązkowi sprościli, bowiem zgłosili swoje roszczenia pozwanemu pismem doręczonym w dniu 14 czerwca 2013 r. Także treść pisma ze zgłoszeniem roszczenia nie budziła wątpliwości sądu. Powodowie wprost określili w nim swoje żądanie ze wskazaniem jego wysokości. W ocenie Sądu powodowie także zakreślili skutecznie termin na spełnienie roszczenia przez pozwaną. Fakt, że w treści pisma użyto sformułowania wskazującego na żądanie przeprowadzenia negocjacji był wystarczające do przyjęcia, że był to termin na spełnienie żądania powodów. Zatem zostały spełnione wszystkie przesłanki do uznania, że powodowie skutecznie zgłosili roszczenie.

W ocenie Sądu I instancji termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 POŚ, jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Sąd Okręgowy podzielił i przyjął na potrzeby niniejszego postępowania za własną ocenę zawartą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku (II CSK 216/08), iż: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 roku Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia”. Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 roku (II CSK 578/12) „termin z art. 129 ust. 4 POŚ stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 - 3 POŚ muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem”.

Wniosek ten był tym bardziej uzasadniony, jeżeli uwzględni się, że ustawodawca nie określił terminu, w ciągu którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 POŚ, jest zobowiązany zająć stanowisko co do zasadności żądań zgłoszonych przez poszkodowanego. Taką interpretację charakteru terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 POŚ wzmacnia także wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 POŚ, obowiązanemu do ich wykonania.

Wobec ustalenia, iż powodom 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 nieruchomości powodów, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie wykazali powyższe poprzez opinię biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z 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. O ile bowiem 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. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POS nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sporządzając opinię biegła ustaliła, że nieruchomość powodów położona jest na terenie, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. W myśl art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegła określiła przeznaczenie nieruchomości w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., wg którego nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem (M2)¹² - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodnej o wysokości do 12 m, w strefie przedmieść, średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 (w tym miejscu wypada zaznaczyć, iż wbrew twierdzeniom pozwanego biegły wziął pod uwagę średni wskaźnik intensywności zabudowy). Tereny o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszą 40-60%. W sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajduje się głównie zabudowa mieszkalna o wysokości 1-2 kondygnacji i średnim wskaźniku intensywności zabudowy ok 0,5. Nieruchomość powodów położona jest w południowo - zachodniej części dzielnicy U., na zachód od ul. (...), do której jest ok 1,5 km, stanowi ona główną arterię komunikacyjną z centrum miasta, z dojazdem autobusowym. (...) im. (...) znajduje się w kierunku zachodnim w odległości ok 2 km. Nieruchomość położona jest na terenie o przeważającej zabudowie jednorodzinnej, w dalszym otoczeniu tereny niezabudowane, częściowo wykorzystywane rolniczo, niedaleko zabudowa usługowa. W bezpośrednim sąsiedztwie dominują działki zabudowane współczesnymi budynkami jednorodzinnymi w dobrym standardzie i stanie technicznym na zagospodarowanych działkach. Otoczenie estetyczne, nieuciążliwe, nieruchomość przylega do drogi wewnętrznej i znajduje się w drugiej linii zabudowy od ul. (...). Działka powodów jest regularna, prostokątna, dom wzniesiony wg pozwolenia na budowę z 1995 r. w technologii mieszanej: drewniano murowany. Budynek jest w dobrym stanie technicznym i korzystnym standardzie elementów wykończeniowych, wyposażony we wszystkie instalacje, także alarmową, na bieżąco konserwowany, bez nadmiernego zużycia technicznego (nie przekracza 5%) czy funkcjonalnego. Na dzień wejścia w życie Uchwały 76/11 znajdował się w podobnym stanie. Biegła ustaliła najlepszą metodę wyceny, biorąc pod uwagę fakt, że rynek transakcji nieruchomościami w strefie Z1 jest rynkiem rachitycznym, praktycznie nieistniejącym - na przestrzeni lat 2011-2015 zarejestrowano zaledwie dwie transakcje. Głównym atrybutem cenotwórczym na tym rynku jest lokalizacja na terenie dzielnicy nieruchomości położone na terenie U. Północnego uzyskując wyraźnie wyższe ceny; dalej położenie i sąsiedztwo, kształt, powierzchnia i stan zagospodarowania działki, wielkość budynku odzwierciedlana współczynnikami zabudowy, wiek, stan techniczny i standard budynku. Biegła po analizie trendów zmian cen transakcyjnych nieruchomości ustaliła, że recesja dotknęła wszystkich segmentów nieruchomości wpływając na ich ceny, jednakże pod koniec pierwszego kwartału ceny zaczęły ponownie rosnać. Sąd Okręgowy wskazał w tym miejscu, że zarzut jakoby wyłącznie spadek wartości nieruchomości był związany z kryzysem był chybiony- biegła wyraźnie oddzieliła w swoich obliczeniach spadek wartości na skutek OOU od zmian cen związanych z ogólniejszymi zruchowaniami rynku nieruchomości. Oznacza to, że wartość nieruchomości powodów na skutek kryzysu spadła podobnie jak innych nieruchomości, jednakże na skutek objęcia jej ograniczeniami OOU, spadła bardziej niż innych nieruchomości na rynku, poddanych jedynie działaniu ogólnych zasad rynkowych.

Biegła ze zbioru transakcji wyodrębniła te, które dotyczyły nieruchomości podobnych z terenu dzielnicy U., określiła różnicę między ceną maksymalną i minimalną oraz ustaliła miesięczny trend zmian cen, uwzględniła także wagi poszczególnych cech wartościujących nieruchomości. Po przeprowadzeniu obliczeń biegła ustaliła, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej powodów wg cen sprzed wejścia w życie Uchwały nr 76/11, położonej w strefie M ustalonej Rozporządzeniem nr 50 wynosiła 771.000 zł, zaś wg cen sprzed wejścia w życie uchwały 76/11 i położenia poza OOU z Rozporządzenia nr 50 wynosiła 849.000 zł. Wartość prawa własności nieruchomości powodów wg cen aktualnych i położenia w strefie Z1 wynosi 631.000 zł. Wartość nieruchomości powodów wg cen aktualnych

i położenia poza OOU 2011 wynosiła 789.000 zł. Biegła stwierdziła, że na skutek ustalenia OOU 2007 nieruchomości powodów straciła na wartości 78.000 zł, zaś na skutek objęcia jej ograniczeniami OOU 2011 80.000 zł.

Do wskazanej opinii zastrzeżenia zgłosił pozwany, zarzucając, że wyliczenia są niereprezentatywne oraz, że metoda przyjęta przez biegłą z góry zakładała spadek wartości wycenianej nieruchomości. Zarzucał, że to nie ustanowienie OOU, a kryzys gospodarczy spowodował spadek cen i wartości nieruchomości. Pozwany stwierdził także, że biegła nie badała przy ustalaniu bazy nieruchomości, nie badała, czy poszczególne transakcje nie dotyczyły nieruchomościami z obszaru OOU 2007 czy spoza niego, co mogło mieć istotny wpływ na wynik wyceny. Wskazywał na braki dat poszczególnych transakcji, co powodowało, że nie można było prawidłowo zweryfikować tendencji panującej na rynku. Wnosił też o zbadanie alternatywnego sposobu zagospodarowania nieruchomości np. na cele usługowe. Zarzucił także nieprawidłowy dobór nieruchomości do porównań. Również powód zgłosił szereg zastrzeżeń do opinii biegłej.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny okazał się zarzut strony pozwanej o „dyskryminującej” metodologii, zakładającej spadek wartości - sama metodologia wynika z przepisów prawa i nie sposób było stwierdzić, że zakłada ona spadek wartości nieruchomości, bowiem wyniki badań i opinii są różne, w zależności od cech nieruchomości. W niektórych opiniach biegli stwierdzają, że mimo objęcia nieruchomości OOU, ze względu na jej indywidualne właściwości, nie nastąpił spadek wartości rynkowej, zatem twierdzenia pozwanego należało uznać za całkowicie gołosłowne.

Sądowi znany był też z urzędu fakt, iż wprowadzenie strefy Z1 miało na celu stopniową degradację funkcji mieszkalnej na tym obszarze, czego wyniki można zaobserwować badając ceny nieruchomości oraz biorąc pod uwagę ilość transakcji na rynku właściwym. Oczywistym efektem tej regulacji jest utrata wartości przez nieruchomości zlokalizowane w strefie Z1 i stopniowe likwidowanie budynków o funkcji mieszkalnej.

W ocenie Sądu I instancji również wyjaśnienia biegłej były logiczne, spójne i przekonujące. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego i opinii uzupełniającej przedstawionej powyżej, Sąd ten nie podzielił zarzutów zgłaszanych przez strony. Biegła precyzyjnie udzieliła odpowiedzi na wszelkie pytania zadane w tezie dowodowej. Z treści opinii wynikało także, że nieruchomości były badane również z uwzględnieniem ograniczeń istniejących na skutek objęcia nieruchomości podobnych regulacjami OOU 2007, a stwierdzenie, że w innych sprawach biegli dochodzą do odmiennych wniosków, niż biegła był całkowicie bez znaczenia dla prawidłowości ustaleń w przedmiotowej sprawie. Biegła nie badała ponadto poziomu hałasu na nieruchomości, ponieważ nie miała do tego uprawień, ani nie była zobowiązana postanowieniem Sądu do przeprowadzenia podobnych badań. Na spadek wartości nieruchomości powodów nie miał wpływu jedynie hałas, jak twierdził pozwany, ale także obostrzenia związane z powstawaniem nowych obiektów lub adaptacją na potrzeby mieszkaniowe. Wartość nieruchomości ustalona na dzień przed wejściem w życie uchwały nr 76/11, oraz w tym dniu i na dzień sporządzenia wyceny w pełni obrazowała utratę wartości nieruchomości powodów wynikłą bezpośrednio z wprowadzenia tego aktu prawnego. Zgodnie z postanowieniem sądu biegła dokonała wyliczenia spadku wartości nieruchomości w dwóch sytuacjach tj. 1) po wejściu w życie rozporządzenia wojewody nr 76, oraz 2) po wejściu w życie uchwały sejmiku nr 50. Jak wskazano w stanie faktycznym powódzie nie zgłosili roszczenia na podstawie art. 129 POŚ po wejściu w życie rozporządzenia, zatem utracili prawo do dochodzenia od pozwanego szkody z tego tytułu - biegły wyliczył jej wartość na kwotę 78.000 zł. Dalej biegła ustaliła, że wartość nieruchomości powodów po wejściu w życie uchwały sejmiku spadła o dalsze 80.000 zł. I taką kwotę Sąd Okręgowy zasądził zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym i prawnym.

Odnosząc się zaś do zestawienia załączonego do pisma pozwanego Sąd I instancji nie uznał tego dokumentu za wiarygodny i w pełni obrazujący skalę działania L. C. w W.. W pierwszej kolejności należało wskazać, iż z samej treści tego dokumentu wynikało potwierdzenie, że prawo własności powodów jest zawężone i wykonywane są z tego tytułu loty, które były przyczyną zmiany stanu prawnego nieruchomości. Po wtóre, brak było informacji na temat rodzajów lotów, które zostały uwzględnione w tej statystyce, czy zostały tam uwzględnione ilości 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 (... lotniczego (...)-statystyki-wg-portowlotniczych) wynikały odmiennie dane.

Powodowie wykazali 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..

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 KC (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Prowadziło to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Nie było podstaw do uznania alternatywnego roszczenia powodów opartego na art. 435 k.c. Sąd orzekający poparł stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., 11 CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., 111 CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsięwzięciem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012 1 PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należało zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziło do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie. Wnioskować w tej sytuacji należało, iż roszczenie o spadek wartości na skutek ustanowienia strefy ma podstawę w art. 129 POŚ, zaś pozostałe szkody wywołane działalnością pozwanego związane z ruchem lotniczym (zrzut paliwa, katastrofa lotnicza) znajdują uzasadnienie w art. 435 k.c.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 476 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r., (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w wypłacie dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). Zatem prawidłowo odsetki powinny zostać naliczone od daty zgłoszenia roszczeń, ewentualnie od daty wskazanej jako data zapłaty w tym piśmie. W przedmiotowej sprawie powodowie zgłosili swoje roszczenia pozwanemu skutecznie z dniem 14 czerwca 2013 r. zakreślając termin do 20 czerwca 2013 r. na podjęcie negocjacji w sprawie. Zatem należało uznać, że od dnia 21 czerwca 2013 r. pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania.

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

Apelację od wyroku częściowego złożył pozwany, który zaskarżył orzeczenie w całości i zarzucił mu:

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

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 16 stycznia 2016 r., opinii uzupełniającej z dnia 15 maja 2016 roku oraz opinii ustnej z dnia 11 kwietnia 2017 roku biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości - A. R., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jest oparta o zasady logicznego rozumowania oraz, że jest pozbawiona nieścisłości i jednoznacznie wskazuje, iż w czasie od wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. doszło do obniżenia wartości nieruchomości Powoda położonych przy ul. (...) o kwotę 80.000,00 zł, podczas gdy opinia nie została oparta o rzetelną analizę, zawiera liczne nieścisłości, nie została sporządzona zgodnie z przepisami w zakresie szacowania wartości nieruchomości i nie odpowiada na kluczowe dla przedmiotowej sprawy pytania tj. czy i ewentualnie, o jaką kwotę obniżyła się wartość Nieruchomości w czasie od wejścia w życie Uchwały,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że z opinii wynika, iż spadek wartości nieruchomości w wysokości 80.000,00 zł powstał na skutek wejścia w życie Uchwały, w sytuacji gdy biegła w żadnej ze sporządzonych w niniejszej sprawie z opinii nie wykazała, aby Uchwała wprowadziła dalsze ograniczenia na Nieruchomości w stosunku do ograniczeń wprowadzonych rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

- art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegła, ewentualnie opinii uzupełniającej biegłej na okoliczności wskazane przez pozwanego, podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska poprzez jego niezastosowanie i uznanie roszczenia Powoda z tytułu spadku wartości Nieruchomości, dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 1 i 2. POŚ, podczas gdy powód nie zachował terminu zawitego na zgłoszenie powyższych roszczeń tj. nie wystąpił z powyższym roszczeniem do pozwanego w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie Rozporządzenia nr 50, a Uchwała nie wprowadziła żadnych nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości;

- 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 kwoty 80.000,00 zł odsetek ustawowych od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Pozwany wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów za zastępstwo procesowe za obie instancje postępowania; ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego. Pozwany wnosił także o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji: postanowień Sądu I instancji z dnia 11 kwietnia 2017 roku tj. postanowienia oddalającego wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości innego niż biegły oraz oddalającego wniosek o sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego na okoliczności wskazane w piśmie pozwanego z dnia 3 marca 2016 roku.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji w pełni podzielił ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjął je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należało, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługiwała na akceptację, co czyniło zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Przede wszystkim, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie doszło do naruszenia art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z dnia 19 lipca 2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1396) w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd Okręgowy, że Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r. wprowadziła dalsze ograniczenia w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości w stosunku do ograniczeń wprowadzonych Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.

Niewątpliwie bowiem już z porównania samej treści tych dwóch w/w aktów i ograniczeń w nich zawartych dla nieruchomości powodów wprost wynikało, że uchwała zwiększyła ograniczenia zawężając granice własności powodów w rozumieniu art. 140 k.c. i art. 144 k.c. Zgodnie z rozporządzeniem nie można było przeznaczać nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a jedynie w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową. Tymczasem na podstawie uchwały ten zakaz uległ istotnemu rozszerzeniu o zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego. Podobna zmiana i rozszerzenie ograniczeń dotyczyło zmiany sposobu użytkowania nieruchomości.

Ponadto, o ile pod rządami rozporządzenia zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części dotyczył jedynie zmiany przeznaczenia nieruchomości na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a jedynie w strefie M - także na cele mieszkaniowe, z tym że nawet wówczas była możliwa zmiana przeznaczenia nieruchomości na funkcję mieszkalną, o ile funkcja ta towarzyszyła innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, to pod rządami uchwały w ogóle stała się niemożliwa zmiana funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Z porównania powyższych zapisów dla tej konkretnej sprawy wynikało więc, iż powodowie lub ich następcy prawni nie mogliby wyburzyć istniejącego budynku celem wybudowania większego, niezależnie od tego, czy jednorodzinnego czy wielorodzinnego, wątpliwe byłoby, aby mogli też dokonać dobudowy czy przebudowy dotychczas istniejącego budynku. Należało podkreślić przy tym, że odnoszenie oceny spełnienia przesłanek dla przyjęcia odszkodowania przewidzianego w art. 129 POŚ do sytuacji i zamiarów konkretnie powodów jako obecnych właścicieli i podnoszenie przez pozwanego argumentu, iż powodowie nie występowali z określonymi wnioskami w tym zakresie było błędne, albowiem przy wycenie wartości nieruchomości i ustaleniu, czy nastąpił spadek tej wartości z uwagi na wprowadzone ograniczenia istotne jest określenie tej wartości z punktu widzenia hipotetycznego nabywcy, ustalenie, na ile działka byłaby dla niego atrakcyjna właśnie przez pryzmat tego, co mógłby z nią zrobić (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, ma taki zamiar, chce wprowadzić zmiany, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku działań (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020r., I CSK 688/18, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC - ZD 2009, nr 4, poz. 113).

Poza tym wprowadzone uchwałą ograniczenia niewątpliwie miały wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości także ze względu na możliwe sąsiedztwo działki. Słusznie w toku postępowania podniosła strona powodowa, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania prowadzi do degradacji funkcji mieszkaniowej takiego obszaru, skoro nie mogą na nim powstawać nowe obiekty o tym charakterze, a ponadto nie może być tworzone nowe potrzebne dla nich zaplecze, w postaci chociażby szkół, przedszkoli, szpitali, przychodni etc. Brak takich możliwości, nawet z punktu widzenia hipotetycznego nabywcy, który nie zamierzałby zmieniać przeznaczenia nieruchomości powodów, musiałby wpłynąć na jego postrzeganie atrakcyjności przedmiotowej nieruchomości (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 stycznia 2020r., I ACa 54/19).

Sąd Apelacyjny podzielił przy tym stanowisko Sądu Najwyższego i sądów powszechnych wielokrotnie prezentowane w orzecznictwie, iż związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio, obniżenie wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do wyżej opisanego ścieśnienia władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, ale także związana z wejściem w życie danego aktu, w tym przypadku uchwały z 2011r., niemożność żądania zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska w postaci hałasu (tak wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2019r., I CSK 374/18, postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26, wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2017 r., I CSK 440/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 grudnia 2019r., I ACa 49/19).

Stąd rozszczępienie skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu, czy uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu byłoby sztuczne, jako że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło właśnie wskutek hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty oraz niemożności dochowania właściwych standardów ochrony środowiska.

W ocenie Sądu II instancji nie było przy tym konieczne, w okolicznościach niniejszej sprawy, dla uwzględnienia wpływu hałasu w wartości, o jaką została obniżona cena rynkowa nieruchomości, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego akustyka, skoro z faktu, że nieruchomość znalazła się w strefie Z1 wynikało, iż natężenie hałasu jest ponadprzeciętne, a na podstawie dokumentów złożonych przez samego pozwanego, w tym map akustycznych można było ustalić, iż nieruchomość powodów znajduje się na obszarze występowania poziomu dźwięku w granicach 55-60 dB.

Ponadto zarówno ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak i zasad logiki i doświadczenia życiowego można byłoby wyprowadzić wniosek, iż już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, który obejmował nieruchomość powodów u potencjalnych nabywców tej nieruchomości wiązałoby się z przeświadczeniem o uciążliwościach wynikających ze zwiększonej emisji hałasu, co mogłoby wpływać na ich decyzje zakupowe poprzez uznanie tak położonej nieruchomości za mniej atrakcyjną i w konsekwencji przekładałoby się na obniżenie jej wartości, przy czym dla takich hipotetycznych kupujących nie byłyby, wbrew stanowisku pozwanego zawartego w uzasadnieniu apelacji, istotne ustalenia, czy w danym roku wykonano np. 6.000, czy 8.000 lotów (podobnie o stygmatyzacji nieruchomości w związku z objęciem jej OOU wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020r., I CSK 688/18).

Pozwany wskazywał też, iż wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU w ogóle nie mogło mieć wpływu na wartość nieruchomości, gdyż nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do przedmiotowej nieruchomości, co jak wyżej wykazano, było stanowiskiem błędnym, ale również, że hałas lotniczy istnieje na tym terenie od dziesięcioleci, a więc powodowie z tego tytułu nie mogą dopatrywać się szkody z uwagi na upływ terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ. W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność ta, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawiała jednak powodów roszczenia odszkodowawczego, skoro właśnie uchwała 76/11 prawnie usankcjonowała ich niekorzystną sytuację jako właścicieli nieruchomości lokalowej, otwierając jednocześnie

pozwanejmu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska. W takim przypadku początek terminu zawitego powinien być określany przez datę wejścia uchwały w życie (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017r. III CZP 114/15).

Sąd II instancji nie podzielił także zarzutów apelującego co do tego, iż Sąd Okręgowy nie dokonał żadnych ustaleń dotyczących porównania ograniczeń wynikających z rozporządzenia z 2007r. z zapisami uchwały z 2011r. Niezależnie bowiem od twierdzeń biegłej w tym zakresie, Sąd ten przeprowadził własną ocenę, czemu dał wyraz na stronach 14 i 15 sporządzonego uzasadnienia.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało podzielić stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, iż z uwagi na datę wniesienia pozwu nie upłynął termin zawity dla żądania przez powodów odszkodowania w trybie art. 129 POŚ, tym bardziej, że zarówno biegła, jak i Sąd I instancji rozdzielili obniżenie wartości nieruchomości na związane ze skutkiem ograniczeń wprowadzonych rozporządzeniem od obniżenia wartości związane z wejściem w życie ograniczeń związanych z wydaną uchwałą i ustalił odszkodowanie wyłącznie na tej drugiej podstawie.

Sąd Apelacyjny nie miał również wątpliwości, iż niezasadne okazały się zarzuty apelującego skierowane przeciwko opinii biegłej wydanej w niniejszej sprawie i ustaleniu w oparciu o tę opinię wysokości odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał dowód ten za przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na jego treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłą metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, do czego zresztą szeroko odniósł się w uzasadnieniu orzeczenia.

W tym miejscu przypomnieć należało, że sporządzona przez biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości w postępowaniu sądowym opinia, dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia OOU (w świetle art. 129 ust. 2 POŚ), jest operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2019 r., II CSK 222/18, Lex nr 2690297). Opinia biegłej sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010, poz. 65, z późn.zm.). W świetle tej ustawy wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości przy sporządzaniu operatu szacunkowego należy zaś do rzeczoznawcy majątkowego, który uwzględnia w tym zakresie w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 2 u.g.n.).

W niniejszej sprawie biegła A. R. zastosowała przewidzianą przepisami prawa, w szczególności art. 152- 154 u.g.n. i najczęściej stosowaną przy wycenie wartości nieruchomości, metodę porównywania parami. Z treści opinii jasno wynikało również, w jaki sposób biegła ustaliła kwotę, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej właśnie metody wyceny. Biegła udzieliła jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia Sądu.

Sporządzając opinię, biegła posłużyła się przy tym m.in. założeniami wskazanymi w Zeszycie Metodycznym nr 1 (...) Federacji Stowarzyszeń (...) „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” opracowania J. A., M. K., M. P. i M. T., w którym wskazano, że rzeczoznawca majątkowy dokonuje porównania wartości rynkowej nieruchomości położonej w obszarze oddziaływania lotniska z wartością rynkową nieruchomości podobnej, położonej na tym samym obszarze bądź na rynku równoległym, ale poza obszarem oddziaływania lotniska. Bierze się przy tym pod uwagę stan nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i ceny z daty sporządzenia operatu szacunkowego. Biegła postąpiła zgodnie z tymi założeniami, które co prawda nie mają mocy wiążącej, ale stanowią istotną wskazówkę dla biegłych w zakresie sporządzania opinii w tego typu sprawach i powyższe opracowanie było na chwilę wyrokowania najbardziej kompleksowym przedstawieniem tego typu problematyki.

Natomiast metodologia proponowana przez pozwanego nie znajdowała żadnego odzwierciedlenia w przepisach prawa, czy założeniach przyjętych przez rzeczoznawców i powinna być oceniana jedynie jako wyraz własnego, nieweryfikowalnego poglądu apelującego.

Jednocześnie w ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawiony przez biegłą sposób obliczenia spadku wartości nieruchomości oraz sformułowane kategoryczne wnioski dawały odpowiedź na kluczowe pytanie, czy zmiana wartości nieruchomości nastąpiła w związku z wejściem w życie ograniczeń przewidzianych uchwałą z 2011r. Biegła w sposób szczegółowy odniosła się również w opiniach uzupełniających do zarzutów do opinii i pytań stron.

Zdaniem Sądu II instancji kwestionowanie przez pozwanego wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą z uwagi na nie uwzględnienie „innych czynników wpływających na wartość nieruchomości” stanowiło jedynie niezasadzoną polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego przyjętym w oparciu o wykonaną wycenę. Apelujący, jak słusznie podkreślili to powodowie w odpowiedzi na apelację, nie wskazał bowiem, jakie to konkretnie okoliczności nierozważone przez biegłą mogły wpłynąć na dokonaną wycenę. W toku postępowania podniósł zaś jedynie, że takim czynnikiem mógł być ogólny spadek cen nieruchomości. Biegła natomiast w swojej opinii scharakteryzowała rynek na przestrzeni lat, odzwierciedliła ceny gruntów na podstawie cen transakcyjnych w okresie od 2002r. do 2015r. dla trendu średniego nieruchomości (...) wskazując, że zbyt mały obrót na terenie U. nie dał podstaw do oszacowania wiarygodnego trendu cen związanego z upływem czasu w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych oraz wyjaśniła, iż wzięła ten czynnik pod uwagę przy wykonywanej wycenie. Nie można było przy tym, w ocenie Sądu Apelacyjnego, postawić biegłej zarzutu, iż przedstawione przez nią dane były nieweryfikowalne. Przede wszystkim biegła z 15-letnim doświadczeniem jako rzeczoznawca majątkowy miała podstawy, aby oprzeć się w tej materii na swojej wiedzy specjalistycznej i doświadczeniu zawodowym. Rzeczoznawca sporządzający wiele opinii dotyczących rynku (...) przez tak długi okres czasu z całą pewnością miał możliwość zaobserwować, jak kształtują się trendy cenowe na przestrzeni lat. Poza tym biegła oparła się także na istniejących opracowaniach dotyczących trendu cen, podała w opinii źródła w tym zakresie, tj. rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony przez Biuro Geodezji i (...) W. oraz badania firmy (...).pl. (...) byłoby ponadto od niej wymagać, aby na potrzeby tej konkretnie sprawy samodzielnie dokonała analizy na przestrzeni w/w lat tysięcy aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości, jakie miały miejsce w W. i dane z tych wszystkich transakcji umieściła w przygotowanym przez siebie opracowaniu.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw nie tylko do zakwestionowania tej opinii, ale również do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, a zarzuty naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie. O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może bowiem decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do niezasadzonej zwłoki w postępowaniu, co winno skutkować jego pominięciem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, Lex nr 7607; z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000/22/807, z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, Lex nr 53135, z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003/7/182 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 września 2019 r., I ACa 483/18, Lex nr 2728639).

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny przychylił się do poglądu, że dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie powstało z dniem wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania i jako roszczenie bezterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia w oparciu o dyspozycję art. 455 k.c.

Sąd II instancji zaaprobował pogląd, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia - w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione - wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania,

że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r., sygn. VI ACa 406/16), których wystąpienie w niniejszej sprawie nie zostało wykazane przez stronę pozwaną. Na pewno takiej szczególnej okoliczności nie stanowił fakt, że w wezwaniu przedprocesowym strona powodowa określiła swoje żądanie na znacznie wyższym poziomie.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd zawarty w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016r. w sprawie III CSK 170/16 i przyjął go za własne, stąd też nie było potrzeby ponownego jego przytaczania. Jednocześnie należało zauważyć, że zasądzanie odsetek dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika, który pomimo wezwania do zapłaty i możliwości oszacowania szkody, uchylił się od spełnienia świadczenia kosztem wierzyciela, co z kolei nie znajdowało żadnego uzasadnienia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy oraz przepisach prawa (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa 839/16).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o kosztach postępowania za II instancję nie orzekając w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c., albowiem zapadłe orzeczenie stanowiło rozpoznanie apelacji od wyroku częściowego. Tymczasem wyroki (postanowienia w postępowaniu nieprocesowym) wstępne, częściowe, wyroki (postanowienia) sądu drugiej instancji i Sądu Najwyższego oddalające apelacje i skargi kasacyjne od takich wyroków (postanowień) nie mogą zawierać rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010r., I CZ 118/10).