

Sygn. akt VII AGa 2101/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2021 r.

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

Przewodniczący: Sędzia SA Adrianna Szewczyk - Kubat (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Sławińska

SA Ewa Zalewska

Protokolant: Anna Boreczek

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 czerwca 2018 r., sygn. akt XVI GC 1223/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz W. K. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VII AGa 2101/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 grudnia 2015 r. powódka W. K. domagała się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 121.656 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w W., w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 28 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 marca 2016 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W toku postępowania strony co do zasady podtrzymywały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018r. w sprawie XVI GC 1223/15 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki W. K. kwotę 48.556,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za

spadek wartości nieruchomości powódki W. K., położonej przy ul. (...) (działka nr (...), obręb ew. (...) w W., dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.; oddalił powództwo w pozostałej części; a kosztami procesu obciążył w 60 % powódkę, a w 40 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Powódka W. K. jest właścicielką zabudowanej budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym o powierzchni 159,20 m² nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnica U., przy ul. (...): działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...), o powierzchni 148 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości powódka stała się w 2003 r. na mocy umowy zniesienia współwłasności oraz przeniesienia własności zabudowanej działki gruntu, a w 2010 r. na mocy umowy zniesienia współwłasności stała się jej jedynym właścicielem.

Przedmiotowa nieruchomość znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania w związku z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku. Jako podstawę prawną wydania tego aktu prawa miejscowego wskazano na art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.) oraz art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3a i ust. 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

Zgodnie z treścią rzeczony uchwały nr 76/11 wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. w strefie Z1:

a. zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano 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.

2. w strefie Z2:

a. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domu opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Na mocy powyższej uchwały przedmiotowa nieruchomość znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, ale poza strefami Z1 i Z2.

Pismem datowanym na dzień 24 lipca 2013 roku a odebrany w dniu 26 lipca 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 145.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości, wyznaczając trzydniowy termin na wypłatę odszkodowania.

Powódka w 2013 r. wniosła również o zawiązanie do próby ugodowej w tej sprawie do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, sygn. akt XVI GCo 1291/13.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody złożone jako załączniki do pozwu, odpowiedzi na pozew oraz załączone w pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego dokument „Wpływ ustanowienia Obszaru Ograniczonego Użytkowania wokół portu lotniczego im. F. C. w W. na wartość nieruchomości położonych w dzielnicy U.”, bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1982 r. III CRN 65/82), a nadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powódki.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka jako bezprzedmiotowy z uwagi na fakt, że strona powodowa nie wniosła o odszkodowanie z tytułu koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną, dlatego zbędnym w trakcie wyrokowania było ustalenie, czy nieruchomość strony powodowej znajduje się na terenie, dla którego nie są przewidziane przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku obowiązujące dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Także załączony materiał dowodowy w postaci filmów obrazujących przeloty nad nieruchomością powódki samolotów był bez znaczenia, bowiem jest to okoliczność niesporna i potwierdzona faktem objęcia nieruchomości obszarem OOU.

Wobec wniosku powódki Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej. Sąd w trakcie wyrokowania oparł się na opiniach sporządzonych przez biegłą mgr inż. U. W. z dnia 20 marca 2017 roku (w zakresie potwierdzonym przez aktualizację opinii z dnia 10 maja 2018 roku), opinii uzupełniającej z 25 września 2017 roku, ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2018 roku, opinii aktualizującej z dnia 10 maja 2018 roku oraz ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 19 czerwca 2018 roku.

W tej sytuacji bez znaczenia był przedłożony wraz z pozwem wydruk ze strony internetowej z dnia 05 listopada 2015r. dotyczący „kwot odszkodowań określonych przez biegłych”. Nadto wskazane w nim informacje były zbyt lakoniczne, by mogły stanowić podstawę jakichkolwiek ustaleń istotnych dla sprawy.

Biegłą opinią z dnia 20 marca 2017 roku sporządziła operat szacunkowy, a zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. a stosownie do unormowania zawartego w art. 156 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy operat szacunkowy mógł być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Z uwagi na fakt, że biegłą złożyła wyjaśnienia w zakresie sporządzonej opinii w dniu 04 kwietnia 2018r., zatem w tej dacie wyliczenia zawarte w tym operacie nie były już aktualne. Niezbędnym zatem stało się wykonanie aktualizacji opinii, co w dniu 10 maja 2018 roku biegłą uczyniła. W tej sytuacji Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie na aktualnej opinii z maja 2018r. posiłkując się częściowo ustaleniami biegłej z opinii z marca 2017r. (z uwagi na zawarte tam odniesienia) oraz opinii uzupełniających i wyjaśnieniach złożonych na rozprawie.

W ocenie tego Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegłą wskazała, na czym opierała się wydając opinię, z jakich źródeł korzystała i którą metodologią się posłużyła. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła. Sąd I instancji nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegłą posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w tej sprawie. Podkreślił, iż biegłą jest rzeczoznawcą majątkowym od 2009 roku, a jako biegłą sądową pełni II kadencję, a więc

posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy, również biorąc pod uwagę, iż przygotowywała opinie w innych podobnych sprawach.

Biegła przyjęła, że jej wycena obejmie określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartości rynkowe nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji nieruchomościami położonymi w OOU określiła przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Natomiast wartości rynkowe nieruchomości na podstawie transakcji nieruchomości położonych poza OOU zostały określone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównania parami. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęta metoda była prawidłowa i prowadziła do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również 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.). Z treści tego rozporządzenia nie wynikało, aby któraś z zawartych w nim metod była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należał wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiły obydwie strony procesu. Powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z drugiej opinii biegłego, a także zarzuciła zły dobór nieruchomości, które w ocenie powódki nie były nieruchomościami podobnymi. Nadto określenie przez biegłą lokalizacji jako „przeciętnej” również budziło zastrzeżenia pozwanej, która uznała, że jest to lokalizacja bardzo dobra – jedna z najlepszych w W..

Pozwany wniosł o pominięcie opinii biegłej jako nieprzydatnej dla rozstrzygnięcia sprawy i powołanie innego biegłego z tego zakresu. Zdaniem pozwanego, opinia nie dawała odpowiedzi, co jest wynikiem spadku wartości nieruchomości i czy tylko wejście w życie uchwały nr 76/11. W ocenie pozwanego tezy przedstawione w opinii były czysto hipotetyczne, a to kryzys i sytuacja gospodarcza spowodowała spadek wartości, a nie wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU. Ponadto w ocenie pozwanego wyliczenie przez biegłą spadku wartości nieruchomości na poziomie około 4,40% wartości nieruchomości mieściło się w granicach błędu szacowania tego spadku.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłej W.. Biegła wskazała w niej, że określenie wartości położonych nieruchomości w OOU oraz poza tym obszarem na podstawie odnotowanych transakcji było możliwe dopiero po wprowadzeniu OOU, zatem badanie rynku i cen nieruchomości przed wejściem w życie uchwały nie miało racji bytu z uwagi na niemożność określenia zbioru transakcji. W ocenie biegłej kryzys gospodarczy oraz ewentualne zmiany cen transakcyjnych na rynku miały jednakowy wpływ na odnotowane transakcje nieruchomości położonych w OOU, jak i poza nim. Wpływ w czasie różnych uwarunkowań ogólnogospodarczych na ceny transakcyjne obrazował trend czasowy i został omówiony w opinii. Nadto podstawowym czynnikiem wpływającym na różnice wartości przedmiotowej nieruchomości był fakt jej lokalizacji w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W wyniku analizy porównawczej biegła wskazała, że utworzenie OOU było przyczyną obniżenia wartości nieruchomości. Niezasadny był też zarzut strony powodowej że biegła dobrała transakcje nieruchomościami położonymi w innym miejscu jak ulica (...). Należało zauważyć, że biegły nie był w stanie wygenerować transakcji w miejscach, które leżały w gestii jego zainteresowania, bowiem zdany był na to, co autentycznie działo się na rynku i jakie faktycznie transakcje zostały zawierane. Zatem biegły zdany był na te transakcje, które zostały faktycznie zawarte.

W dalszej kolejności, w wyniku podobnych zastrzeżeń stron, Sąd Okręgowy wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2018 roku były zupełne, jasne oraz logiczne, dlatego też należało uznać je za przydatne dla rozstrzygnięcia. W opinii tej, jak wyjaśniła biegła, wzięła pod uwagę hałas, jak i ustanowienie OOU, które są ze sobą powiązane (OOU by nie powstało gdyby nie immisje).

W dniu 10 maja 2018 roku biegła sporządziła aktualizację opinii, w której to wyceniła, że różnica wartość z tytułu lokalizacji w OOU przedmiotowej nieruchomości wynosi 48.556 zł. Biegła oparła się na metodzie tak, jak wskazanej w pierwszej opinii i również ta aktualizacja nie budziła zastrzeżeń Sądu.

Biegła ponownie, co do aktualizacji opinii, złożyła wyjaśnienia ustne na rozprawie, które również w ocenie Sądu Okręgowego były przydatne dla rozstrzygnięcia. Biegła wskazała, że lokalizacja nieruchomości została przez nią oceniona jako przeciętna, a jej metoda jest zgodna z metodologią i przepisami w tym zakresie, wartość oszacowanej nieruchomości została określona przed wejścia obszaru i na poziomie cen z tamtego okresu.

Sąd oddalił wniosek stron o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego uznając, że te złożone już w sprawie były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

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 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. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (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 § 1 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

W ocenie Sądu I instancji roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu w części.

Jak wskazano w stanie faktycznym powódka dochodziła w niniejszym procesie odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości należącej do niej nieruchomości, które to zmniejszenie powstało, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., ustanowionego w drodze uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Powódka jako podstawą prawną roszczenia wskazała na art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska oraz art. 136 tejże ustawy.

Powołany powyżej 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).

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.s podlegają ograniczeniom. Stosownie do ust. 4 wyżej wymienionego artykułu 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 tj. budynku mieszkalnego znajdującego się w W. przy ul. (...) w W., który to na podstawie uchwały nr 76/11 znalazł się w obszarze ograniczonego użytkowania, jednak poza strefami Z1 oraz Z2.

We wcześniejszym stanie prawnym nieruchomości ta nie była objęta OOU.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył istnienie legitymacji po stronie powódki do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu zawitego wynikającego z art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Powódka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości (jako współwłaściciel) na mocy umowy zniesienia współwłasności i przeniesienia własności zabudowanej działki gruntu zawartej przed notariuszem J. M. w dniu 23 września 2003 r., a następnie w dniu 20 lipca 2010 r. stała się jedyną właścicielką rzeczony nieruchomości na podstawie umowy zniesienia współwłasności zawartej przed notariuszem A. K.. Bezspornie zatem należało stwierdzić, że powódka w dniu wejścia w życie uchwały nr 76/11, tj. w dniu 04 sierpnia 2011r., która objęła jej nieruchomość obszarem ograniczonego użytkowania, była właścicielem nieruchomości. Mając to na uwadze, należało stwierdzić, iż została wypełniona przesłanka z art. 129 ust. 2 p.o.ś. i strona powodowa posiadała legitymację procesową do wystąpienia z roszczeniem w tym procesie. Bieg terminu zawitego z art. 129 ust. 4 p.o.ś rozpoczął się dla powódki w dniu wejścia w życie uchwały nr 76/11 tj. w dniu 4 sierpnia 2011 r., natomiast zgłoszenie przedmiotowego roszczenia pozwanemu nastąpiło w dniu 26 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy stwierdził więc, że termin zawity został przez powódkę zachowany z uwagi na treść art. 129 § 4 p.o.ś. (...) ograniczonego (...) w W., w którym znalazła się przedmiotowa nieruchomość, został utworzony przez uchwałę nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 r. w dniu 20 lipca 2011 r., a zgodnie z § 13 te same uchwały określono jej vacatio legis na okres 14 dni od dnia publikacji. Zatem weszła ona w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r.

Wobec ustalenia, iż powódce przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powódki należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy, szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. 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, 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).

W tej sytuacji, celem ustalenia, czy na skutek objęcia obszarem ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki zmieniła się koniecznym, było uwzględnienie wniosku dowodowego powódki i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Biegła sporządzając opinię ustaliła, że nieruchomość powódki położona jest w W., w dzielnicy U., przy ul. (...), nr działki (...), obręb ewidencyjny (...), obszar 184 m², nieruchomość jest zabudowana, w całości w OOU. Nieruchomość znajduje się na terenie zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych, budynek ma trzy kondygnacje oraz jest podpiwniczony, a jego powierzchnia wynosi 159,20 m². W budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy, teren działki ogrodzony z zadbaną roślinnością, działka wyposażona w media: instalację gazową, elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Ogólny stan techniczny i funkcjonalny budynku oceniony został jako dobry. W ocenie biegłej stan nieruchomości w dacie 3 sierpnia 2011 roku był podobny.

Biegła w trakcie sporządzania opinii ustaliła trend czasowy do 2018 roku. Dla potrzeb określenia wartości rynkowej biegła przyjęła: rodzaj rynku – lokalny, nieruchomości gruntowe zbudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, obszar rynku – dzielnica U. oraz okres badania cen 2016-2018. Wartość nieruchomości oszacowała według stanu i poziomu cen na 3 sierpnia 2011 roku oraz według stanu aktualnego i cen aktualnych, tj. na dzień oględzin i datę sporządzenia opinii. Biegła odrzuciła transakcje nieruchomościami rodzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa, a analizę oparła o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe.

Jak wskazano wcześniej, biegła zastosowała metodę porównawczego. Wartości rynkowe nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji nieruchomościami położonymi w OOU zostały określone przy zastosowaniu porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Natomiast wartości rynkowe nieruchomości na podstawie transakcji nieruchomości położonych poza OOU zostały określone przy zastosowaniu porównawczego, metodą porównania parami.

Dla szacowanej nieruchomości biegła przyjęła następujące charakterystyki: lokalizacja – przeciętna, wielkość budynku – bardzo dobra, wielkość i kształt działki – przeciętna, stan techniczny i standard budynku – dobry oraz otoczenia i sąsiedztwo – dobry. Sąd I instancji nie znalazł podstaw do kwestionowania tych wskazanych charakterystyk, które biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy odpowiadał rzeczywistemu stanowi nieruchomości.

Biegła określając wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie transakcji poza OOU na dzień 10 maja 2018 roku wybrała trzy podobne nieruchomości. Z obliczeń wskazanych przez biegłą wynikało, iż średnia cena transakcyjna za metr 2 wyniosła w przybliżeniu 6.535 zł, co dało szacunkową wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej na poziomie 1.040.372 zł. W celu określenia wartości nieruchomości na podstawie transakcji w OOU na dzień 10 maja 2018 roku, biegła wykazała 15 odnotowanych transakcji.

W wyniku obliczeń ustaliła, że wartość rynkowa m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wyniosła 6.230 zł, co po przeliczeniu określiło wartość rynkową nieruchomości zabudowanej działki powódki na kwotę 991.816 zł.

Wobec porównania obydwu wartości nieruchomości biegła wyliczyła, że spadek wartości nieruchomości powódki na skutek objęcia jej wprowadzonej OOU wyniósł 48.556 zł. W zasadzie wyliczenie biegłej z aktualnej opinii pokrywało się z wynikiem uzyskanym w marcu 2017r. (pierwsza opinia). W ocenie Sądu Okręgowego potwierdzała to prawidłowość przeprowadzonych wyliczeń.

Pozwany zarzucił, że zmiana obliczona przez biegłą była wynikiem kryzysu gospodarczego, a nie wprowadzenia OOU w 2011 r. Nie można było jednak podzielić tego zarzutu. Metodologia zastosowana przez biegłą w zakresie określenia wartości nieruchomości na datę wyceny wg. położenia w OOU i poza OOU jest często stosowana przez biegłych. Wszystkie czynniki, które występują, takie jak m.in. kryzys gospodarczy, oddziałują na poszczególne części rynku nieruchomości w jednakowy sposób. Nadto ustalony przez biegłą spadek był wynikiem konkretnych wyliczeń, zatem nie było podstaw, by przyjąć, że stwierdzona różnica mieściła się w granicach błędu rachunkowego.

Biegła po przeanalizowaniu rynku nieruchomości i wyliczeniu trendu czasowego, wyodrębniła spadek wartości nieruchomości spowodowany tylko ustanowieniem OOU.

Należało podkreślić, że w czasie kryzysu było znacznie mniej transakcji na rynku nieruchomości, mniej inwestycji jako takich, trwały prace związane z infrastrukturą i przebudową lotniska im. F. C. w celu zwiększenia jego przepustowości. Wycena nieruchomości na jedną datę pozwoliła zniwelować czynniki poza oddziaływaniem uchwały nr 76/11 i otrzymać najdokładniejszy możliwy wynik wskazujący utratę wartości na skutek ograniczenia praw własności powódek.

Sąd I instancji nie podzielił także stanowiska pozwanego, jakoby spadek wartości nieruchomości musiał, z racji jej położenia, nastąpić wiele lat przed ustanowieniem OOU 2011 a nawet OOU 2007. Przede wszystkim ilość wykonywanych operacji na lotnisku C. zmienia się w czasie, wykazując jednak ogólnie tendencję wzrostową. Z danych podanych do wiadomości publicznej przez L. wynika, że w 2016 r. port obsłużył 12,8 mln pasażerów – o 14,4 proc. więcej niż w 2015 r. zaś po pięciu miesiącach 2017 r. nastąpił ok. 20% wzrost ruchu zarówno pasażerskiego jak i cargo. Podano także informacje o planowanym przeniesieniu części ruchu do M.. W perspektywie są także plany budowy Centralnego (...) w B.. Są to decyzje podejmowane na bieżąco przez władze lotniska, ze względu na przepustowość i popyt na usługi lotnicze i jak zgodnie twierdzą wszyscy biegli wykonujący opinie w sprawach tzw. odszkodowań portowych, powołując się też na badania międzynarodowe, mają one bezpośredni wpływ na decyzje nabywców nieruchomości objętych OOU. W żaden sposób nie można twierdzić, że są to okoliczności, które można było przewidzieć w dacie budowy budynku, czy zakupu nieruchomości, kiedy powódka nabyła własność nieruchomości. Ponadto odszkodowanie przysługuje za konkretne zawężenia prawa własności, które nastąpiło po wprowadzeniu OOU w 2011 r., zaś wcześniejsze wahania cen ze względu na inne czynniki nie miały znaczenia na gruncie przedmiotowej sprawy.

W tej kwestii wypowiedział się także Sąd Najwyższy, gdzie na skutek podnoszonego zarzutu, że nieruchomość była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej OOU, stwierdził, że „jeszcze bardziej istotnym czynnikiem (niż ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości) jest samo utworzenie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie, ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 129 ust. 2 p.o.ś postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 100/16).

Sąd Okręgowy uznał wyjaśnienia opinii biegłej w przedmiocie metodologii liczenia spadku wartości nieruchomości złożone na rozprawie jako klarowne, rzetelne i w pełni wiarygodne. Poziom hałasu, który został wprowadzony OOU z 2011 roku został ujawniony na mapach akustycznych załączonych do uchwały 76/11, zatem niezasadne było twierdzenie pozwanego, że hałas na nieruchomości, o poziomie dopuszczonym tym aktem prawnym nie ma żadnego związku z wprowadzonymi ograniczeniami. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47).

Ponadto Sąd Okręgowy zauważył, iż zastosowana przez biegłą metodologia oraz przeprowadzone czynności znalazły uzasadnienie nie tylko w przepisach ustawy prawo o gospodarowaniu nieruchomościami, ale także w zeszycie metodycznym wydanym przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) dotyczącym określania szkód w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego. Fakt porównania cen nieruchomości z obydwu obszarów, tj. strefy OOU i poza OOU pozwalał wyodrębnić jedną różnicę w przyjętych do porównania transakcjach, jaką jest właśnie położenie w obszarze i poza nim.

Tym samym należało uznać, iż powódka poniosła szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), dla której prowadzona jest KW o nr (...), w kwocie 48 556 zł.

Powódka w wyniku załączenia dokumentów do akt sprawy, a także przez opinię biegłej, wykazała 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.. Także biegła wyliczony spadek uzasadniła wpływem ustanowienia obszaru OOU i objęcia nam nieruchomości powódki.

W myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie, odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. (...)). Jak wynikało z opinii biegłej, wartość nieruchomości strony powodowej obniżyła się o wskazaną przez nią kwotę. Prowadziło to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU w 2011 r.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu I instancji 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 art. 129 p.o.ś.

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 p.o.ś. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą 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.). Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy naliczył odsetki od daty upływu daty wskazanej jako daty zapłaty w piśmie wzywającym pozwanego do uiszczenia odszkodowania. Powódka wyznaczyła pozwanemu 3- dniowy termin od dnia odbioru wezwania na spełnienie swojego roszczenia. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 26 lipca 2013 roku, a zatem termin na zapłatę minął w dniu 29 lipca 2013 roku, zatem należało uznać że od daty 30 lipca 2013 roku pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania i od tego dnia zasądzić odsetki.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe od dnia 30 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd ten orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powódki w 40%. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku złożył pozwany, który zaskarżył orzeczenie w części, tj. w zakresie punktu 1 i 3 wyroku. Wyrokowi zarzucił:

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

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i logiki ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 20 marca 2017 roku, opinii uzupełniającej z dnia 25 września 2017 roku oraz opinii aktualizacyjnej z dnia 10 maja 2018 roku biegłego sądowego U. W. polegającą na przyjęciu przez Sąd 1 instancji, że Opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty oraz wnioski Biegłej przedstawione zostały w sposób zrozumiały i przekonujący, podczas gdy Biegła nie wskazała, jakie czynniki wpłynęły na rzekomy spadek wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz jaki wpływ na wartość (...) miało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania ((...)), przy rozgraniczeniu kwestii immisji w postaci hałasu lotniczego od ograniczeń prawa własności wynikających z aktu prawnego;

- art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o powołanie innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości i uznanie przez Sąd 1 instancji, że sporządzona w sprawie Opinia jest rzetelna, logiczna i rzeczowa, podczas gdy wnioski płynące z Opinii są nieprecyzyjne oraz nie zawierają odpowiedzi na kluczowe pytania zawarte w tezie dowodowej,

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

-art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k. c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z (...) na skutek objęcia jej OOU Powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą spadek wartości (...), podczas gdy Powód nie wykazał, aby wskutek objęcia (...) sposób korzystania z (...) zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem został ograniczony. Brak jest zatem związku przyczynowo skutkowego pomiędzy objęciem (...) a rzekomą szkodą,

- 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 48.556,00 zł odsetek ustawowych od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty podczas, gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie Powoda, ponieważ wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego z uwagi na ustalenie ostatecznej wysokości szkody poniesionej przez Powoda dopiero w wyroku.

W oparciu o powyższe zarzuty i wnioski pozwany wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany na podstawie art. 380 k.p.c. wnosił także o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji: postanowień Sądu I instancji z dnia 19 czerwca 2018 roku, tj. postanowienia oddalającego wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania innego niż biegły na okoliczność, czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości, poprzez ustalenie wartości nieruchomości na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do nieruchomości znajdujących się poza obszarem ograniczonego użytkowania („nieruchomości porównywane”) i ustalenie wartości nieruchomości porównywanych na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii; następnie obliczenie różnicy procentowej (%) wzrostu (ewentualnie spadku) wartości nieruchomości z procentowym (%) wzrostem (spadkiem) wartości każdej z nieruchomości porównywanych, tj. obliczenie, o ile procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie Uchwały wzrosła (spadła) wartość nieruchomości i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z nieruchomości porównywanych („procentowe różnice”); a następnie obliczenie, jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o ojej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez zasądzenie odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości powoda w (...) ograniczonego (...) pomimo, iż wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nie skutkowało dla przedmiotowej nieruchomości powstaniem ograniczeń dotyczących zabudowy (nieruchomość położona jest poza strefą Z1 i Z2), zaś hałas lotniczy istnieje na tym terenie od dziesięcioleci.

W tej kwestii Sąd II instancji podzielił zdanie Sądu Okręgowego, że na tle art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 w treści aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru (zwłaszcza właśnie ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Właściciel, który przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, zostaje - w wyniku ustanowienia obszaru - pozbawiony takiej możliwości. Uchwała Sejmiku Województwa prawnie bowiem usankcjonowała niekorzystną sytuację właściciela – powódki, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, oraz wyroki Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26, z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, z 21 marca 2017 r., I CSK 440/15). Zatem bez znaczenia, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozostawała okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale istniał już znacznie wcześniej.

Sąd Apelacyjny zważył dalej, że w orzecznictwie wskazuje się, iż ograniczenie prawa własności spowodowane ustanowieniem OOU jest tylko jednym z elementów składających się na szkodę w rozumieniu art. 129 ust. 2 PrOchrŚrod, jednak szkody tej nie wyczerpuje. Istotnym czynnikiem jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się z przeświadczeniem o uciążliwościach wynikających ze zwiększonej emisji hałasu, co może wpływać na ich decyzje zakupowe poprzez uznanie tak położonych nieruchomości za mniej atrakcyjne i w konsekwencji przekładać się na zmniejszenie ich wartości. Stąd można stwierdzić, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, z 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 374/18 i z dnia 22 listopada 2019 r., I CSK 464/18, postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 20 stycznia 2017 r., I ACa 750/16, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 maja 2018 r., V ACa 1190/17).

Zatem nawet brak ograniczeń dotyczących zabudowy w odniesieniu do nieruchomości powódki nie pozbawiał jej jako właściciela prawa do odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., o ile oczywiście w postępowaniu zostałyby ustalone, że rzeczywiście objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania spowodowało w tym konkretnym przypadku spadek jej wartości rynkowej.

Sąd II instancji na okoliczność ustalenia ewentualnego spadku wartości przedmiotowej nieruchomości dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego, przychyłając się w tym zakresie do wniosku pozwanego. Przede wszystkim Sąd zważył, że poprzednia opinia została sporządzona w marcu 2017r., natomiast aktualizowana była w maju 2018r. Ponadto Sąd ten uznał, że wobec zgłaszanych przez pozwanego zarzutów, w szczególności dotyczących braku zbadania, czy wartość nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania w tożsamym okresie czasowym wzrastała czy też zmniejszała się, a co za tym idzie, czy spadek wartości wycenianej nieruchomości związany był z

ogólnym trendem na rynku, czy też był wynikiem posiadania szczególnej cechy nieruchomości, tj. jej położenia w OOU, przeprowadzenie tego dowodu było uzasadnione.

Biegła M. G. dokonując analizy i charakterystyki rynku nieruchomości wykonała badanie poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości, przy czym zastosowała metodę podejścia porównawczego, metodę porównywania parami. Najpierw dokonała oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny na datę sprzed wejścia w życie uchwały oraz wartości rynkowej w dacie sporządzenia opinii w oparciu o transakcje sprzedaży nieruchomości znajdujących się w obszarze OOU. Ustaliła, że pomiędzy tymi datami praktycznie nie nastąpił spadek, ani wzrost wartości wycenianej nieruchomości (różnica w wartości wyniosła ok. 650 zł – 0,04 %). Następnie biegła wybrała nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej znajdujące się poza tym obszarem i oszacowała ich wartości również na datę sprzed wejścia w życie uchwały oraz datę sporządzenia opinii. Jako rozpatrywany rynek nieruchomości przyjęła rynek nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny zlokalizowanymi na terenie dzielnicy U., gdzie występują transakcje sprzedaży położonych w strefie OOU. Przeanalizowała 46 takich transakcji. Obliczyła następnie różnice procentowe wzrostu lub spadku wartości wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych dla w/w dat. Skorygowała otrzymaną różnicę wartości nieruchomości wycenianej o uśrednioną otrzymaną różnicę wartości nieruchomości podobnych, która wyniosła 5,92 %. Oznaczało to, że na przestrzeni lat cena nieruchomości podobnych nie znajdujących się w OOU wzrosła średnio o 5,92 %, podczas gdy nieruchomości wycenianej zmalała o 0,04 %. Tym samym, w ocenie biegłej, należało przyjąć, że gdyby nie położenie nieruchomości w OOU, jej wartość powinna wzrosnąć o 5,96 %, co przełożyło się na kwotę 95.880 zł. W ten sposób biegła uzyskała różnicę w wartości nieruchomości wycenianej będącej kwestią wprowadzenia OOU.

Sąd Apelacyjny, analizując powyższe przyjęte przez biegłą założenia metodologiczne, nie stwierdził, wbrew stanowisku pozwanego, aby były one sprzeczne z mającymi zastosowanie do wydania opinii przepisami prawa. Nie sposób także było zarzucić biegłej, że oparła się na niekompletnych bądź wadliwych założeniach faktycznych, a opinia była niespójna bądź zawierała błędy logiczne, względnie zawierała niepoddające się ocenie wnioski (tak wyroki Sądu Najwyższego 17 marca 2017 r., III CSK 84/16 z dnia 24 czerwca 2015 r., I UK 345/14).

Przede wszystkim biegła, jak wskazano wyżej, zastosowała wynikającą z przepisów prawa (rozporządzenia z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) metodologię szacowania w podejściu porównawczym metodą parami, przy czym należało podkreślić, że zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwości oraz metody techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Sąd nie posiada kompetencji zweryfikowania przyjętego podejścia, jak również kryteriów przyjętych przez rzeczoznawcę.

Co istotne, biegła dokonała szacunku wartości nieruchomości w szacowanej, oraz nieruchomości porównywalnych położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania na dzień wprowadzenia obszaru oraz dzień sporządzenia opinii, tak zresztą, jak sobie tego życzył pozwany. Niewątpliwie też obliczenie wartości nieruchomości w dacie ustanowienia obszaru, jak również w dacie sporządzenia opinii pozwalało na stwierdzenie, iż spadek wartości powstał w związku z objęciem nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania, a między wejściem w życie aktu ją ustanawiającego oraz między tak ustaloną wartością mającą stanowić szkodę istniał adekwatny związek przyczynowy – różnica wartości nieruchomości, która okazała się normalnym następstwem wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanego odnoszących się do kwestii ustalenia kręgu nieruchomości podobnych. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 22 listopada 2019 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 65) przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Oczywiście jednak jest, iż nie musi to być nieruchomość identyczna, co mogłoby zresztą być niemożliwe do uzyskania, ale najbardziej zbliżona, a ewentualne różnice biegły niweluje stosując odpowiednie współczynniki korygujące. Skoro bowiem opinia dotyczy szacowania

wartości nieruchomości, a biegły nie ma możliwości znalezienia identycznych nieruchomości, to w tego typu sprawie oprócz należy się też na wiadomościach specjalnych biegłego obejmujących umiejętność dokonania stosownej korekty wynikającej z różnicy w zakresie w szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych jako punkt wyjścia do szacowania.

Biegła w swojej opinii wskazała na następujące brane pod uwagę cechy nieruchomości: lokalizacja ogólna (położenie w stosunku do centrum miasta, centrum administracji i usług oraz terenów zielonych, układu komunikacyjnego i dogodność dojazdu), lokalizacja szczegółowa (położenie względem ulicy, jakość względem bezpośredniego sąsiedztwa, zieleń, hałas, spaliny, uciążliwości i ograniczenia), konstrukcja, wiek i stan techniczny budynku, standard wykończenia i wyposażenia budynku, dodatkowe pomieszczenia), powierzchnia i funkcjonalność budynku, powierzchnia, kształt i zagospodarowanie działki, uzbrojenie terenu. Każdej cesze przypisała określoną wartość, przy czym w ramach cechy zostały ustalone trzy jej poziomy (oceny): średni, dobry i bardzo dobry, aby zindywidualizować nieruchomość także w ramach danej cechy, a które to poziomy zostały również opisane. Na tej podstawie biegła dokonała szacowania nieruchomości podobnych przypisując im określone wartości w ramach wszystkich cech, a przyjęty przez nią sposób był przejrzysty i przede wszystkim określał takie same zasady wobec wszystkich rozpatrywanych nieruchomości. W związku z tym, wbrew zarzutom pozwanego, sposób szacowania był możliwy do weryfikacji. Ponadto, jak wynikało z uzupełniających wyjaśnień biegłej, zróżnicowanie nieruchomości z uwagi na charakter zabudowy, posiadanie garażu, czy udziału w drodze wewnętrznej znalazło odzwierciedlenie w opinii, ci biegła wyjaśniła szczegółowo w ustnej opinii uzupełniającej przedstawianej w postępowaniu.

Twierdzenia pozwanego, iż gdyby biegła przyjęła do porównania inne nieruchomości, to być może wskaźniki wzrostu cen i wartości nieruchomości byłyby inne stanowiły jedynie polemikę ze stanowiskiem biegłej, która do wyceny przyjęła konkretne nieruchomości mające charakter nieruchomości podobnych i dokonała wyceny w sposób logiczny, na drodze zastosowania dopuszczalnej metody wyceny.

Podobnie jedynie charakter polemiki miały twierdzenia pozwanego o zbyt małej liczbie transakcji dla wykazana trendu zmian cen na przestrzeni lat. Przede wszystkim nigdzie nie ma określonej liczby nieruchomości koniecznej dla wyliczenia takiego trendu. Biegła w tym zakresie oparła się o zbiór 46 transakcji z dzielnicy U., co przy uwzględnieniu także doświadczenia zawodowego biegłej i posiadanej przez nią wiedzy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowiło liczbę wystarczającą dla wykazania trendu zmian cen na danym rynku nieruchomości.

W tej sytuacji nie było podstaw nie tylko do zakwestionowania tej opinii, ale również do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego, trzeciego już 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, co jednak w niniejszej sprawie nie miało miejsca (tak 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, z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003/7/182 oraz wyrok Sądu Apelacyjny z dnia 19 września 2019 r., I ACa 483/18).

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 powstaje 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, 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. 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 orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016r. w sprawie III CSK 170/16, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r., III CZP 32/19, Biul.SN 2019/11/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 30 kwietnia 2019 r., I CSK 22/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa 839/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r., sygn. VI ACa 406/16).

Sąd Apelacyjny zważył, że na rozprawie przed tym Sądem pełnomocnik powódki, w związku z opinią biegłej, wniósł o uwzględnienie w ramach rozstrzygnięcia odszkodowania w wyższym wymiarze niż kwota zasądzona wyrokiem Sądu I instancji. Pełnomocnik nie sprecyzował, czy to stanowisko ma być rozumiane przez Sąd jako zmiana bądź rozszerzenie powództwa, czy też wystąpienie z nowym roszczeniem, co dodatkowo, zgodnie z art. 193 k.p.c. wymagałoby zawarcia stanowiska na piśmie. Tym niemniej, wniosek ten nie mógł być i tak uwzględniony z uwagi na niewniesienie apelacji przez stronę powodową oraz zakaz reformationis in peius wyrażony w art. 384 k.p.c.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do jego wyniku - w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 2 i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.