

Sygn. akt: I ACa 50/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Tomaszewska

SA Przemysław Banasik

Protokolant: stażysta Alicja Onichimowska

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. L. i B. L.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 30 września 2019 r. sygn. akt I C 1170/18

1) oddała apelację,

2) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Przemysław Banasik SSA Marek Machnij SSA Ewa Tomaszewska

Sygn. akt: I ACa 50/20

UZASADNIENIE

Powodowie G. L. i B. L. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 173.129,30 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13 marca 2018 r., w tym kwoty 171.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania (dalej: OOU), wprowadzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. oraz kwoty 2.129,30 zł tytułem zwrotu kosztów uzyskania opinii rzeczoznawcy niezbędnej do określenia wysokości roszczenia oraz kosztów uzyskania wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów wskutek ustanowienia w/w obszaru ograniczonego użytkowania, a ponadto kwestionował dochodzone roszczenie także co do wysokości.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 30 września 2019 r. oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 7.225,02 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że powodowie są właścicielami nieruchomości, składającej się z działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 343 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w G., na której posadowiony jest trzykondygnacyjny jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, podpiwniczony z wbudowanym garażem i użytkowym o powierzchni użytkowej 300,27 m⁽²⁾. Ich nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast stosownie do uchwały nr (...) Rady Miasta z dnia 23 kwietnia 2018 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta G.” przewidziane jest dla niej przeznaczenie dominujące istniejące i projektowane jako teren mieszkaniowy z usługami podstawowymi. W sąsiedztwie ich nieruchomości wybudowano (...) im. (...). W 2016 r. znalazła się ona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wokół w/w (...), utworzonego na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r., która weszła w życie w dniu 31 marca 2016 r.

W ramach tego obszaru wyznaczono granicę strefy wewnętrznej określoną przez standardy dla terenów zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę hałas powodowany przez starty, lądowania, loty po okręgu i kołowania użytkowanych w (...) statków powietrznych. Granicą obszaru ograniczonego użytkowania jest obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej dla hałasu operacji lotniczych. Obszar ten podzielono na dwie strefy: strefę B (zewnątrzną), ograniczoną od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganą dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej, wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz strefę A (wewnętrzną), ograniczoną od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz od wewnątrz granicą terenu lotniska.

Na OOU wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych budynków oraz ograniczenia i zmiany w sposobach korzystania z terenów. Wymagania dla zabudowy mieszkaniowej dotyczą tylko strefy A. Natomiast w strefie B ograniczenia i wymagania – ze względu na obowiązujące dopuszczalne wartości hałasu dla poszczególnych rodzajów terenu – dotyczą tylko terenów o podwyższonych wymaganiach akustycznych, wskazanych w powyższej uchwale.

Nieruchomość powodów leży w strefie zewnętrznej oznaczonej jako B. W tej strefie ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów dotyczą:

a) zakazu przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak: szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska,

b) zakazu lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak: szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów,

c) zakazu zmiany funkcji istniejących budynków na szpitale, domy opieki społecznej i budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) brak jest ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową,

e) dopuszcza się lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

Na skutek utworzenia OOU wokół (...) im. (...) nie doszło do zmian w zakresie wartości nieruchomości powodów. Jej wartość przed i po podjęciu w/w uchwały jest taka sama, z zastrzeżeniem trendu zmian cen w tym okresie. Nie ma żadnego związku między wydaniem tej uchwały a ewentualnie zwiększonymi immisjami (Sąd Okręgowy błędnie określał je „emisjami”) na ich nieruchomości. Ewentualne zwiększenie immisji nie wpłynęło negatywnie na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie zleconych przez pozwanego pomiarów, przeprowadzonych w 2017 r., nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych wartości długookresowego poziomu dźwięku zarówno w porze dnia (60 dB), jak i w porze nocy (50 dB). W (...) zrealizowano w 2012 r. 40.004 operacji lotniczych, w 2013 r. – 35.908, w 2014 r. – 40.047, w 2015 r. – 40.261, w 2016 r. – 41.079, w 2017 r. – 43.422, w 2018 r. – 46.482.

Sąd Okręgowy ustalił powyższe okoliczności na podstawie dokumentów przedłożonych przez obie strony oraz opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego M. N., który w oparciu o te dokumenty ocenił, jaki wpływ na wartość nieruchomości powodów miało utworzenie OOU na podstawie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) oraz jaka była wartość tej nieruchomości przed utworzeniem tego obszaru i po jego utworzeniu tego obszaru, a także czy w związku z wydaniem tej uchwały zmieniły się immisje na ich nieruchomości, a jeżeli tak, to jaki mają one wpływ na wartość tej nieruchomości.

Sąd ten uznał opinię biegłego za wiarygodną i rzetelną, mimo że nie odpowiedział on na wszystkie zadane mu pytania, a mianowicie nie przedstawił oszacowania wartości nieruchomości powodów przed i po wprowadzaniu OOU. Biegły przekonująco wyjaśnił bowiem, że skoro na podstawie dogłębnego badania rynku nieruchomości otaczającego (...)w G., zarówno w strefie B, jak i poza tą strefą, nie stwierdził spadku wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w wyniku podjęcia przedmiotowej uchwały, to bezprzedmiotowe byłoby przeprowadzenie takiej wyceny, ponieważ wartość nieruchomości, pomijając ogólny trend cenowy, byłaby taka sama. Ponadto biegły szczegółowo i przekonująco odniósł się do pozostałych zarzutów powodów w sposób opisany bliżej przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W rezultacie Sąd ten uznał, że nie ma podstaw do zakwestionowania opinii biegłego M. N. oraz odmówienia jej wiarygodności i mocy dowodowej. Jednocześnie z tego względu oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Poza tym Sąd Okręgowy uwzględnił zeznania powodów w charakterze strony, ale jedynie w zakresie zgodnym z pozostałym materiałem dowodowym, biorąc pod uwagę, że dążyli oni do uzasadnienia swoich roszczeń i uzyskania korzystnego dla siebie wyniku procesu, wobec czego nie byli obiektywni, wskazując na nadmierny hałas i związane z tym utrudnienia oraz na spadek wartości ich nieruchomości.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było niezasadne. Jego oceny dokonał na podstawie art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm., powoływanej dalej jako „Pr. ochr. środowiska”), w szczególności ust. 2, zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powodowie powoływali się bowiem na obniżenie wartości ich nieruchomości wskutek wprowadzenia OOU wokół (...) w G.

Powyższy przepis ma zastosowanie do roszczeń odszkodowawczych wywodzonych z faktu wprowadzenia ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, w tym z uwagi na ustanowienie OOU na podstawie art. 135 Pr. ochr. środowiska. Jest on przepisem szczególnym w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego i samodzielnie reguluje przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z wprowadzenia OOU. Do przesłanek tej odpowiedzialności zaliczyć należy: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodujące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, powstanie szkody po stronie właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r., która weszła w życie w dniu 31 marca 2016 r., doszło do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. oraz że nieruchomości powodów znalazła się w części B tej strefy. Sporne było natomiast, czy doszło do powstania szkody po stronie powodów. Pozwany powoływał się bowiem na to, że wskutek utworzenia OOU nie doszło do wprowadzenia żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości powodów i nie usankcjonowano przekroczenia żadnych norm środowiskowych, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, w związku z czym wbrew powodom nie może być mowy o jakimkolwiek spadku wartości ich nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że szkodą w rozumieniu art. 129 ust. 2 Pr. ochr. środ. jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, do którego dojdzie w efekcie uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia OOU. Uznał jednak, że w wypadku powodów w ogóle nie można mówić o poniesieniu jakiegokolwiek szkody. W pierwszej kolejności ich nieruchomości nie doznała żadnych ograniczeń w zakresie dotychczasowego sposobu korzystania w wyniku ustanowienia OOU wokół (...) w G.. Nałożone uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia i zmiany w sposobach korzystania z terenów dla nieruchomości położonych w strefie B nie dotyczą ich nieruchomości, która zgodnie ze swoim przeznaczeniem jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. W związku z tym mają do niej zastosowanie standardowe wymagania akustyczne, ponieważ ewentualne wymagania dla zabudowy mieszkaniowej, wprowadzone tą uchwałą, dotyczą tylko nieruchomości położonych w strefie A.

Ponadto utworzenie przedmiotowego OOU nie wiązało się w strefie B z usankcjonowaniem podwyższonego poziomu hałasu dla nieruchomości o standardowych wymaganiach akustycznych. Stosownie do załącznika nr 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) Tabela nr 2 norma dopuszczalnego poziomu hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych obowiązujących na terenach o przeznaczeniu innym niż tereny o podwyższonych wymaganiach akustycznych, w tym m. in. na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego wyznaczają odpowiednio wskaźniki: $L_{aeqD} = 60$ dB oraz $L_{aeqN} = 50$ dB. Tymczasem w strefie B istnieje zagrożenie naruszenia dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego wyłącznie dla nieruchomości o podwyższonych wymaganiach akustycznych, i to tylko w porze nocnej. Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej standardy dopuszczalnego hałasu nie są naruszone i nie jest dopuszczona możliwość ich przekroczenia. Jednocześnie z przedłożonego przez pozwanego badania wynika, że nie odnotowano przekroczenia dopuszczalnego natężenia hałasu, mimo niewielkiego wzrostu lotów na przestrzeni ostatnich lat. Tym samym wprowadzenie OOU nie spowodowało powstania szkody w znaczeniu konieczności znoszenia uciążliwego hałasu przekraczającego dopuszczone prawem normy.

W odniesieniu do nieruchomości powodów zastosowanie może mieć jedynie zakaz zmiany funkcji ich budynku na szpital, dom opieki społecznej lub budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. W realiach tej sprawy to ograniczenie ma jednak znaczenie marginalne i nie spowodowało powstania szkody wyrażającej się w obniżeniu wartości nieruchomości z tej właśnie przyczyny. Nie można bowiem czynić hipotetycznych założeń co do innego przeznaczenia nieruchomości w przyszłości, ponieważ ocenie podlega konkretna sytuacja i nie ma podstaw, aby wskazywać na ewentualne możliwości jej zmiany w bliżej nieokreślonej przyszłości. W związku z tym decydujące znaczenie ma obecnie okoliczność, że dla budynków innych niż szpitale, domy opieki społecznej lub związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nie wprowadzono jakichkolwiek wymagań technicznych. Nie może być więc mowy o istnieniu jakichkolwiek kosztów ewentualnego dostosowania nieruchomości powodów do takich wymogów.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wejście w życie uchwały o utworzeniu OOU wokół (...) w G. nie spowodowało żadnych zmian w zakresie wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe położonych w strefie B, w tym nieruchomości powodów, która leży w tej strefie. Nie wprowadziło

bowiem żadnych ograniczeń w korzystaniu z takich nieruchomości i nie ograniczyło możliwości ich dotychczasowego zagospodarowania na cele mieszkaniowe, a ewentualne zakazy dotyczą potencjalnych możliwości przeznaczenia nieruchomości w przyszłości na cele związane z działalnością określonego typu (szpitale, żłobki itd.). Nie można więc mówić o jakiegokolwiek różnicy między aktualnym stanem majątkowym w zakresie praw majątkowych powodów a stanem, jaki istniałby, gdyby nie wprowadzono OOU.

Sąd Okręgowy kierował się przy tym opinią biegłego, z której wynika, że dogłębna analiza rynku nie wykazała spadku wartości nieruchomości w strefie B, w tym nieruchomości powodów, a wręcz wykazała niewielki wzrost ich wartości, także z pominięciem wzrostowego trendu czasowego dla nieruchomości położonych w regionie. W ustnej opinii biegły podkreślił, że nabywcy nieruchomości zwracają uwagę przede wszystkim na dostępność komunikacyjną, jakość dróg dojazdowych, bliskość do miejsca pracy, dróg szybkiego ruchu, natomiast klienci, którzy chcą mieszkać w mieście w mocno zabudowanym obszarze, mają świadomość niedogodności wynikających z hałasu i akceptują je. Na podstawie kompleksowej analizy rynku nieruchomości w G., jak i równoległego rynku nieruchomości w gminie (...), biegły nie stwierdził spadku wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w strefie B, a ich ceny osiągały wyższy poziom zarówno przed, jak i po wejściu w życie uchwały.

W związku z tym Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając, że roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 129 ust. 2 Pr. ochr. środ. oraz orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez powodów w części oddalającej powództwo co do kwoty 87.629,30 zł i orzekającej o kosztach procesu w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia przepisów prawa materialnego:

a) art. 129 ust. 1 i 2 Pr. ochr. środ. w zw. z art. 136 ust. 1 i 2 tej ustawy przez błędne uznanie, że podstawą dochodzenia przez nich roszczeń wynikających z utworzenia OOU nie jest także samo objęcie ich nieruchomości tym obszarem, podczas gdy prawidłowa wykładnia w/w przepisów prowadzi do wniosku, że już samo utworzenie powyższego obszaru stanowi podstawę do dochodzenia odszkodowania za powstałą szkodę, niezależnie od innych ograniczeń, które wynikają z utworzenia OOU, obejmującego również ich nieruchomość,

b) art. 129 ust. 1 i 2 Pr. ochr. środ. w zw. z art. 361 § 1 k.c. przez przyjęcie, że w związku z wejściem w życie przedmiotowej uchwały ich nieruchomość nie została objęta żadnymi ograniczeniami w sposobie korzystania z niej, a co za tym idzie, że nie ponieśli oni szkody w związku z ustanowieniem OOU, podczas gdy wykazali, że skutek wprowadzenia tej uchwały został ograniczony sposób korzystania z ich nieruchomości, skutkujący możliwością żądania przez nich odszkodowania za poniesioną szkodę, wobec czego sąd powinien uznać, że na podstawie w/w przepisów doszło do ograniczenia w korzystaniu przez nich ze swojej nieruchomości i do powstania szkody,

c) § 56 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przez uznanie, że sporządzona przez biegłego opinia jest wiarygodna, rzetelna i zgodna z przepisami prawa, podczas gdy sposób jej sporządzenia nie odpowiada prawu, ponieważ nie zawiera opisu stanu nieruchomości, które biegły wykorzystał w swojej opinii, który to opis jest niezbędnym elementem każdego operatu, w związku z czym sąd powinien uznać, że opinia ta nie odpowiada prawu i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia,

2) naruszenia przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia:

a) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie ich wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczności wskazane w ich piśmie z dnia 19 lipca 2019 r. i uznanie go za bezprzedmiotowy, podczas gdy nie był on spóźniony, nie zmierzał do przedłużenia postępowania i miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a sporne okoliczności nie były dostatecznie wyjaśnione i nie mogą być wykazane innym środkiem dowodowym,

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c. przez oddalenie prawidłowo złożonego wniosku strony powodowej o zakreślenie jej terminu do ustosunkowania się do pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej biegłego złożonej na rozprawie w dniu 16 września 2019 r. i uznanie, że powinna zapoznać się z pisemną opinią uzupełniającą w czasie trwania tej rozprawy i odnieść się do opinii podczas tej rozprawy, podczas gdy z uwagi na przedmiot sprawy i złożone przez biegłego opinie uzupełniające, które wymagały dokonania szerszej analizy przez ich pełnomocnika, wniosek ten powinien zostać uwzględniony, gdyż dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a sporne okoliczności nie zostały dostatecznie wyjaśnione,

c) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. przez ich niezastosowanie i oddalenie prawidłowo złożonego wniosku o zwrócenie się do Sądu Okręgowego w Gdańsku o złożenie akt sprawy XV C 1116/18 i następnie przeprowadzenie dowodu ze znajdujących się w tych aktach opinii biegłego sądowego dotyczącej nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością powodów, w której biegły stwierdził spadek wartości nieruchomości w związku z jej objęciem OOU i uznanie tego wniosku za bezprzedmiotowy, mimo że nie był on spóźniony i nie zmierzał do przedłużenia postępowania, a miał na celu wyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, które nie zostały dostatecznie wyjaśnione,

d) art. 233 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę opinii biegłego, polegającą na błędnym przyjęciu, że złożone przez niego w tej sprawie opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny, logiczny i spójny oraz że wskazują, że wskutek ustanowienia OOU nie doszło do obniżenia wartości ich nieruchomości, podczas gdy zawierały one rażące błędy, były nierzetelne, niespójne i zostały sporządzone w nieprawidłowy sposób, a co za tym idzie, zawierały całkowicie błędne wnioski i z tego względu były niemiarodajne dla rozstrzygnięcia, w związku z czym sąd powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego, ponieważ było to niezbędne dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, które nie zostały dostatecznie wyjaśnione.

Na tych podstawach powodowie domagali się uchylenia wyroku w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, a także rozpoznania w trybie art. 380 k.p.c. postanowień Sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosków objętych ich zarzutami apelacyjnymi i o przekazanie opinii biegłego M. N. organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, tj. Komisji (...) w W., celem dokonania oceny prawidłowości sporządzenia przez tego biegłego opinii w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny – po samodzielnym rozważeniu zgodnie z art. 382 k.p.c., jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, całości zebranego w sprawie materiału dowodowego – doszedł do wniosku, że mimo podniesionych w apelacji zarzutów i przytoczonej na ich poparcie argumentacji może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne oraz wnioski Sądu pierwszej instancji. Ustalenia te odpowiadają treści zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz są adekwatne do podstawy faktycznej i prawnej dochodzonego przez powodów roszczenia. Także ocena wiarygodności i mocy dowodowej tego materiału nie budzi zastrzeżeń pod kątem zgodności z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Jednocześnie nie było podstaw do zakwestionowania prawidłowości zgromadzenia materiału dowodowego przez Sąd pierwszej instancji oraz do uzupełnienia tego materiału w zakresie objętym zarzutami i wnioskami zgłoszonymi w apelacji.

Decydujące znaczenie dla takiej oceny miał wzgląd na sposób sformułowania swojego żądania przez powodów i uzasadnienia jego podstaw w pozwie, a także w toku dalszego postępowania włącznie z apelacją. Zauważyć bowiem należy, że opierali je przede wszystkim na twierdzeniu, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu wskutek

samego jej objęcia OOU utworzonym z dniem 31 marca 2016 r. wokół (...) w G. niezależnie od tego, czy i z jakimi wiązało się to ograniczeniami w korzystaniu z ich nieruchomości. Określali to jako tzw. stygmatyzację nieruchomości ze względu na jej znalezienie się w OOU, twierdząc, że już tylko z tego powodu znajduje to odzwierciedlenie w preferencjach potencjalnych kupujących, a tym samym skutkuje spadkiem wartości rynkowej ich nieruchomości. W konsekwencji ich żądanie w istocie opierało się na abstrakcyjnym i apriorycznym założeniu, że utworzenie OOU wokół (...) w G. nie mogło pozostać bez wpływu na wartość rynkową ich nieruchomości, wobec czego uważali, że ustalenia wymaga jedynie kwestia wielkości spadku jej wartości.

Z tego względu podstawowy nacisk kładli – i istocie nadal kładą – na konieczność sporządzenia przez biegłego takiej opinii, która potwierdzi ich stanowisko o spadku wartości ich nieruchomości, nie dostrzegając, że przede wszystkim powinni najpierw udowodnić, że w ogóle można uznać, że utworzenie OOU wokół (...) w G. spowodowało spadek wartości nieruchomości znajdujących się w strefie B, w tym konkretnie nieruchomości znajdujących się w takiej lokalizacji jak ich nieruchomość. W tym wypadku nie chodzi więc o kwestie materialnoprawne, eksponowane przez powodów, ale w głównej mierze o kwestie faktyczne, związane z koniecznością udowodnienia przez nich, że w wypadku ich nieruchomości rzeczywiście doszło do spadku jej wartości rynkowej po utworzeniu OOU wokół (...) w G..

W związku z tym wskazać należy, że chociaż co do zasady można zgodzić się z powodami, że podstawę roszczenia odszkodowawczego, przewidzianego w art. 129 ust. 2 Pr. ochr. środ. w zw. z art. 135 Pr. ochr. środ. może stanowić także sam spadek wartości rynkowej nieruchomości, nawet jeśli nie byłby wprost spowodowany ograniczeniami w dotychczasowym sposobie korzystania z niej, to jednak zasadnicze znaczenie ma pomijana przez nich kwestia, że w pierwszej kolejności trzeba taką okoliczność (tj. wpływ utworzenia OOU na zmniejszenie wartości ich nieruchomości) udowodnić. Wobec tego dla negatywnej oceny ich roszczenia nie miał istotnego wpływu nietrafnie przypisywany Sądowi pierwszej instancji pogląd, zgodnie z którym Sąd ten miałby rzekomo wymagać, aby spadek wartości nieruchomości wynikał z ograniczenia sposobu korzystania z niej wskutek utworzenia OOU. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, aby Sąd Okręgowy rzeczywiście kategorycznie wyraził taki pogląd i żeby na tej podstawie odmówił uwzględnienia powództwa.

W tej sytuacji jedynie dla uniknięcia dalszych wątpliwości jednoznacznie wskazać należy, że w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny aprobuje pogląd, że w świetle art. 129 ust. 2 Pr. ochr. środ. można uznać, że zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek utworzenia OOU mogłoby stanowić samodzielną przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, nawet jeśli zmniejszenie jej wartości nie byłoby bezpośrednio następstwem wprowadzonych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, lecz wynikałoby z innych okoliczności, w szczególności z zachowania uczestników rynku nieruchomości stanowiącego reakcję na utworzenie OOU. W związku z tym chybiony jest zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 Pr. ochr. środ. w zw. z art. 136 ust. 1 i 2 tej ustawy, do czego według skarżących miało dojść przez błędne uznanie, że podstawy dochodzonego przez nich roszczenia nie może stanowić samo objęcie ich nieruchomości nowo utworzonym OOU niezależnie od innych ograniczeń wynikających z utworzenia takiego obszaru. Rzecz jednak w tym, że obowiązkiem powodów było w pierwszej kolejności wykazanie, że w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych w obrębie OOU utworzonego wokół (...) w G. można zauważyć zmniejszenie wartości nieruchomości, ponieważ dopiero w razie wykazania takiej okoliczności można byłoby następnie ustalać, jaki był konkretnie spadek wartości ich nieruchomości i na tej podstawie rozważyć zasadność ich roszczenia.

W tym kontekście niezasadne były zarzuty powodów dotyczące opinii biegłego M. N.. Przede wszystkim wzięć trzeba pod uwagę, że zgodnie z postanowieniem Sądu pierwszej instancji (k. 227v) zadaniem biegłego było w pierwszej kolejności ustalenie, jaki był wpływ utworzenia OOU wokół (...) w G. na wartość nieruchomości, a dopiero następnie miał on ustalić wartość ich nieruchomości przed utworzeniem tego obszaru i po jego utworzeniu. W takiej sytuacji prawidłowe było więc stanowisko biegłego, który najpierw dokonał szerokiej analizy transakcji na rynku nieruchomości w G. oraz na rynku równoległym obejmującym sąsiednią gminę (...), która także znajduje się w strefie oddziaływania (...) w G. i również jest atrakcyjnym terenem dla nabywców nieruchomości zainteresowanych mieszkaniem w bezpośrednim sąsiedztwie G. lub szerzej – T..

Wbrew powodom, nie można przy tym zakwestionować objęcia przez biegłego tą analizą transakcji na powyższych rynkach nieruchomości nie tylko w okresie dwóch lat od utworzenia OOU, ale także w okresie dwóch lat poprzedzających jego utworzenie. Skoro bowiem w niniejszej sprawie chodziło o ustalenie, czy utworzenie OOU wokół (...) w G. miało wpływ na wartość nieruchomości na tym obszarze, w szczególności w strefie B OOU, w tym w takiej lokalizacji, w jakiej znajduje się nieruchomość powodów, to oczywiste jest, że celowe i logiczne było objęcie analizą transakcji na rynku nieruchomości zarówno przed, jak i po utworzeniu OOU, ponieważ jedynie w takim ujęciu można było uchwycić ewentualną zmianę cen nieruchomości znajdujących się w OOU wynikającą z jego utworzenia. W związku z tym nie byłoby wystarczające ograniczenie analizy jedynie do cen nieruchomości występujących w transakcjach zawartych po utworzeniu OOU, ponieważ nie dawałoby to odpowiedzi, czy i jaki wpływ na ich wysokość miało jego utworzenie. Inaczej mówiąc, taka analiza przedstawiałaby jedynie wysokość cen nieruchomości na Obszarze Ograniczonego Użytkowania, ale nie wynikałoby z niej, czy byłyby one wyższe, gdyby nie utworzono OOU, ponieważ w tym celu konieczne było ich porównanie – z pominięciem wpływu czasowego trendu zmiany cen – z cenami nieruchomości na tym samym rynku przed utworzeniem OOU. W konsekwencji objęcie przez biegłego analizą cen bardzo wielu nieruchomości (niemal trzystu), i to z okresu obejmującego lata 2014 – 2018, a nie tylko w okresie dwóch lat od utworzenia OOU, było w istocie zaletą, a nie wadą sporządzonej przez niego opinii.

Z tych samych przyczyn nie byłoby wystarczające jedynie sporządzenie aktualnej wyceny wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, ponieważ na podstawie takiej wyceny można byłoby jedynie wypowiedzieć się, jaka jest obecnie jej wartość rynkowa, ale nie byłoby to równoznaczne ze stwierdzeniem, że nastąpił spadek jej wartości, i to ze względu na utworzenie OOU wokół (...) w G.. Na takie pytanie mogła bowiem wyczerpująco odpowiedzieć jedynie ogólna analiza cen na rynku nieruchomości znajdujących się w OOU oraz na rynku równoległym, ponieważ tylko taka analiza mogła pozwolić na wykrycie ewentualnego wpływu utworzenia OOU na ceny nieruchomości na tym terenie. Chodziło bowiem o empiryczne ustalenie, czy utworzenie OOU zostało odebrane na rynku nieruchomości jako nowy czynnik wpływający, zwłaszcza negatywnie, na ich wartość. Odpowiadałoby to twierdzeniu powodów, że samo utworzenie OOU miało niekorzystny wpływ na decyzje potencjalnych nabywców ich nieruchomości, która wskutek tej okoliczności jest przez nich traktowana jako obciążona nadmiernym oddziaływaniem (...) w G., co jest równoznaczne z jej negatywnym naznaczeniem („stygmatyzacją”) ze względu na jej lokalizację w OOU.

W konsekwencji na akceptację zasługuje pogląd Sądu pierwszej instancji, który uznał, że mimo niesporządzenia przez biegłego M. N. wyceny nieruchomości powodów w formie operatu szacunkowego, jego opinia stanowiła rzetelną i miarodajną podstawę do ustalenia, że utworzenie OOU nie wpłynęło negatywnie na ceny nieruchomości znajdujących się w strefie B tego obszaru, ponieważ zarówno przed, jak i po jego utworzeniu ceny nieruchomości na tym obszarze – abstrahując od czasowego trendu cenowego – przeciętnie były wyższe niż ceny nieruchomości na terenie G. leżące poza tym obszarem. Prowadzi to do wniosku, że wbrew powodom utworzenie OOU nie zostało odebrane na rynku nieruchomości znajdujących się w OOU, w szczególności w strefie B, jako czynnik mający istotny wpływ na zmniejszenie (obniżenie) wartości nieruchomości na tym obszarze.

W ślad za tym zauważyć należy, że skoro biegły M. N. w ogóle nie sporządził wyceny nieruchomości powodów w formie operatu szacunkowego, lecz ograniczył się do analizy wpływu utworzenia OOU na ceny nieruchomości znajdujących się w OOU, to co do zasady chybione są zarzuty powodów dotyczące nieprawidłowego sporządzenia opinii przez tego biegłego. Zarzuty te opierają się bowiem na założeniu, że nie posiada ona wszystkich elementów pozwalających uznać ją za prawidłowo sporządzony operat szacunkowy. Takie podejście pomija wyraźnie podkreślaną przez biegłego okoliczność, że jego opinia nie przedstawia wyceny przedmiotowej nieruchomości, lecz stanowi analizę rynku nieruchomości i jej wyniki (zob. pisemną opinię uzupełniającą biegłego, zwłaszcza k. 306, 307 i 308, a także jego ustne wyjaśnienia na rozprawie w dniu 16 września 2009 r. k. 309v).

W tym zakresie podkreślić trzeba, że w świetle art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm., powoływanej w skrócie jako „u.g.n.”) operatem szacunkowym jest opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Za niezbędny i minimalny wymóg do uznania opinii rzeczoznawcy majątkowego za operat szacunkowy uznać więc należy to, aby zawierała

ona informację o wartości rynkowej konkretnej nieruchomości. Jedynie w takim wypadku można byłoby następnie rozważać, czy podanie przez rzeczoznawcę tej wartości w treści opinii odpowiadało zasadom, według jakich operat szacunkowy powinien zostać sporządzony, w szczególności określonym w przepisach powołanego w apelacji rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Z tego punktu widzenia podkreślić trzeba, że biegły M. N. ani w opinii głównej, ani w opiniach uzupełniających (pisemnej lub ustnej) nigdy nie podał kwotowo, jaka jest wartość rynkowa nieruchomości powodów, lecz wprost przeciwnie wskazywał, że nie szacował jej wartości, dokonał natomiast jedynie analizy rynku nieruchomości w zakresie nakazanym mu przez Sąd pierwszej instancji. Odpowiada to treści art. 174 u.g.n., z którego wynika, że zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest nie tylko określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomości, ale jest on ponadto uprawniony również do sporządzania opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących m. in. rynku nieruchomości.

Skoro zatem biegły M. N. nie sporządził wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego, lecz dokonał wyłącznie analizy rynku nieruchomości, to – niezależnie od oceny prawidłowości i wiarygodności jego opinii – nie było żadnych podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia § 56 ust. 1 pkt 5 w/w rozporządzenia Rady Ministrów, który ma zastosowanie tylko do opinii o wartości nieruchomości sporządzonych w formie operatu szacunkowego, a nie do opinii rzeczoznawcy majątkowego stanowiącej analizę rynku. Okoliczność ta przemawiała jednocześnie za oddaleniem wniosku powodów o przekazanie przez Sąd Apelacyjny opinii biegłego M. N. na podstawie art. 157 u.g.n. do oceny przez właściwą organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Decydujące znaczenie w tym zakresie miało to, że przewidziany w tym przepisie tryb sprawdzenia prawidłowości opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego może mieć zastosowanie jedynie do operatów szacunkowych, podczas gdy opinia biegłego M. N. niewątpliwie nie może zostać uznana za operat szacunkowy przedstawiający wycenę nieruchomości powodów, ponieważ nie podaje jej wartości. Zresztą, było to eksponowane przez powodów, którzy domagali się właśnie, aby biegły przedstawił wycenę ich nieruchomości i w konsekwencji zarzucali, że jego opinia nie zawiera niezbędnych elementów operatu szacunkowego, zwłaszcza opisu stanu nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych, a także nie przedstawia zastosowanej przez biegłego metody wyceny. Takie argumenty mogłyby mieć znaczenie, gdyby opinia biegłego M. N. stanowiła wycenę nieruchomości powodów. Ponieważ jednak nie była ona operatem szacunkowym, to nie można jej kwestionować tylko na tej podstawie, że nie zawiera elementów niezbędnych dla takiego operatu.

W ślad za tym Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy apelacyjnej na nowo zgodnie z wnioskiem powodów z dnia 21 września 2020 r. (k. 448), a następnie zawieszenia postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowania przed Komisją (...) ze względu na to, że w innej sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku pod sygnaturą akt XV C 1025/18 i XV C 1296/18 sąd orzekający zdecydował się na skierowanie opinii sporządzonej przez biegłego M. N. do oceny w trybie art. 157 u.g.n. Z faktu, że w innej sprawie sąd podjął autonomiczną decyzję o skierowaniu opinii tego samego biegłego do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, nie można bowiem wyprowadzać wniosku, że taka sama decyzja powinna zostać podjęta także w niniejszej sprawie, i to mimo przedstawionych wyżej argumentów, wskazujących na to, że opinia sporządzona w tej sprawie przez biegłego M. N. nie była operatem szacunkowym.

Z podobnych względów nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sporządzonej w innej sprawie (tj. XV C 1116/18 Sądu Okręgowego w Gdańsku) na okoliczność wyceny nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością powodów w tzw. zabudowie bliźniaczej względnie szeregowej. Z faktu sporządzenia opinii, wskazującej na obniżenie wartości nieruchomości sąsiedniej, do czego miało dojść wskutek utworzenia OOU wokół (...) w G., nie można wyprowadzać wniosku, że także w tej sprawie należy uznać, że doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów i że w rezultacie konieczne jest jedynie ustalenie wysokości zmniejszenia jej wartości. Wziąć trzeba pod uwagę, że ani treść opinii w innej sprawie, ani nawet jej wynik, który będzie jeszcze zresztą przedmiotem rozstrzygnięcia najpierw Sądu pierwszej instancji, a następnie ewentualnie także Sądu odwoławczego, nie może determinować oceny zasadności żądania powodów, która jest dokonywana w oparciu o konkretne twierdzenia i argumenty obu stron oraz przedstawiony przez nie materiał dowodowy. W związku z

tym wynik innej sprawy, choćby nawet dotyczącej nieruchomości położonej po sąsiedzku z nieruchomością powodów, nie może przesądzać o treści rozstrzygnięcia, jakie może i powinno zapaść w niniejszej sprawie.

Nie miał w tej sprawie istotnego znaczenia także zarzut naruszenia art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c. wskutek oddalenia przez Sąd pierwszej instancji złożonego przez powodów na rozprawie w dniu 16 września 2019 r. (zob. k. 319) wniosku o zakreślenie im terminu do ustosunkowania się do pisemnej opinii uzupełniającej i ustnych wyjaśnień biegłego M. N. złożonych na tej rozprawie. Gdyby nawet przyjąć, że taka decyzja procesowa w/w Sądzie uniemożliwiła lub co najmniej utrudniła powodom wyczerpujące ustosunkowanie się do stanowiska biegłego, to wziąć trzeba pod uwagę, że taka okoliczność nie może skutecznie podważyć prawidłowości zaskarżonego wyroku. Nie było bowiem żadnych przeszkód, aby powodowie bezpośrednio w treści apelacji przytoczyli twierdzenia i argumenty, które chcieliby ewentualnie podnieść w stosunku do stanowiska biegłego, wyrażonego w pisemnej opinii uzupełniającej lub jego ustnych wyjaśnień. Powodowie, poza podniesieniem tego zarzutu, w najmniejszym stopniu nie wskazali jednak w apelacji, jakie okoliczności lub twierdzenia chcieliby zgłosić przeciwko opinii biegłego, gdyby tylko Sąd Okręgowy dał im taką możliwość. Prowadzi to do wniosku, że w istocie wykorzystują oni ten zarzut jedynie dla stworzenia wrażenia, że Sąd uniemożliwił im skuteczną polemikę z opinią biegłego, ale w rzeczywistości nie mają w tym zakresie nic do powiedzenia poza podtrzymaniem generalnego niezadowolenia z opinii biegłego M. N., motywowanego w gruncie rzeczy jedynie tym, że była ona dla nich niekorzystna.

Jeśli bowiem chodzi o związany z tym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskutek nieprawidłowej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego opinii biegłego M. N., to argumentacja skarżących sprowadzała się z jednej strony z kontestowania jego stanowiska, że z dokonanej przez niego wszechstronnej i dokładnej analizy rynku nieruchomości nie wynika, aby utworzenie OOU wokół (...) w G. zostało odebrane na lokalnym rynku nieruchomości jako czynnik istotnie wpływający na obniżenie wartości nieruchomości, które znalazły się w obrębie OOU, zwłaszcza części B OOU, a z drugiej strony na eksponowaniu tego, że jego opinia nie odpowiada wymogom przewidzianym dla operatu szacunkowego, mimo że – jak wyżej wyjaśniono – w ogóle nie stanowiła ona takiego operatu, lecz była analizą rynku, do której sporządzenia biegły M. N. także był uprawniony jako rzeczoznawca majątkowy.

W tej sytuacji można zaakceptować stanowisko Sądu pierwszej instancji, który uznał opinię M. N. (tak główną, jak i uzupełniającą) za rzetelne i wiarygodne. Zauważyć należy, że powodowie nie przedstawili argumentacji, z której wynikałoby, że biegły nie uwzględnił wystarczającej liczby transakcji lub że nie wziął pod uwagę wszystkich zjawisk i tendencji występujących na rynku nieruchomości, zwłaszcza związanych z zachowaniem nabywców nieruchomości motywowanym utworzeniem OOU wokół (...) w G., lecz jedynie konsekwentnie domagali się, aby oszacował on wartość ich nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Takie podejście powodów było w istocie wynikiem przyjętej przez nich koncepcji, na której opierali swoje żądanie w pozwie, a mianowicie założenia, że utworzenie OOU wokół (...) w G. niewątpliwie musiało spowodować zmniejszenie wartości ich nieruchomości, co według nich w ogóle nie powinno być kwestionowane, a tym samym nie wymaga dowodu, w związku z czym konieczne jest jedynie ustalenie wysokości ich szkody.

W związku z tym ich inicjatywa dowodowa w pozwie ograniczyła się w zasadzie jedynie do żądania dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości ich szkody polegającej na obniżeniu wartości rynkowej ich nieruchomości. W ślad za tym ich argumentacja w pozwie koncentrowała się na jedynie na gołosłownym twierdzeniu, że w ich ocenie wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w korzystaniu z niej wprowadzonych uchwałą o utworzeniu OOU wokół (...) w G., ale nie przedstawili jakichkolwiek okoliczności i dowodów na poparcie takiej tezy (zob. k. 6). W pozostałym zakresie uzasadnienie pozwu sprowadzało się bowiem tylko do przytoczenia licznych orzeczeń Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych, które ich zdaniem mają potwierdzać zasadność ich żądania (zob. k. 7 – 9).

Taki sposób uzasadnienia żądania nie może zostać uznany za skuteczny i wystarczający. Nie negując faktu, że w innych sprawach zostały wydane orzeczenia, wskazujące na możliwość zasadności roszczeń odszkodowawczych wysuwanych w stosunku do podmiotów zarządzających portami lotniczymi w różnych miejscowościach, wziąć trzeba pod uwagę, że odnosiły się one do konkretnych spraw i konkretnych nieruchomości. Wobec tego orzeczenia te nie

mogą stanowić dowodu na okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, lecz co najwyżej mogłyby posłużyć do poparcia stanowiska, że w określonych w nich wypadkach stwierdzono zasadność roszczeń odszkodowawczych właścicieli nieruchomości opartych na twierdzeniu, że doszło do zmniejszenia ich wartości wskutek utworzenia OOU wokół portów lotniczych. Nie można jednak postawić na ich podstawie prostej tezy, że skoro w innych wypadkach takie roszczenia zostały uwzględnione, to również w niniejszej sprawie roszczenie powodów należy uznać za usprawiedliwione co do zasady, co miałyby de facto oznaczać, że tym samym konieczne jest jedynie jego zweryfikowanie co do wysokości w drodze sporządzenia przez biegłego operatu szacunkowego stwierdzającego wysokość obniżenia wartości ich nieruchomości wskutek jej objęcia strefą B w ramach OOU utworzonego wokół (...) w G..

Inaczej rzecz ujmując, powodowie w pierwszej kolejności powinni przedstawić takie okoliczności faktyczne i dowody na ich poparcie, na podstawie których można byłoby przyjąć za udowodnione, że utworzenie OOU wokół (...) w G. spowodowało zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości, które znalazły się w obrębie OOU, w tym konkretnie ich nieruchomości, a dopiero następnie mogliby powoływać się na judykaty wydane w innych sprawach, wykorzystując je na poparcie swojej argumentacji, dotyczącej wykładni przepisów stanowiących podstawę prawną ich żądania. Orzeczenia wydane w innych sprawach co do zasady nie mogą bowiem zostać uznane za dowody na okoliczności faktyczne, wymagające udowodnienia w niniejszej sprawie. Czym innym jest fakt wydania konkretnego orzeczenia w określonej sytuacji faktycznej i prawnej, a czym innym udowodnienie, że w rozstrzyganej obecnie sprawie okoliczności faktyczne są podobne lub zbliżone do okoliczności, w jakich zostały wydane powoływane przez powodów orzeczenia. W konsekwencji samo powołanie się na liczne orzeczenia nie może zastąpić konieczności wykazania okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W tym stanie rzeczy jedynie na podstawie orzeczeń wydanych w innych stanach faktycznych nie można przyjąć za niebudzącą wątpliwości i niepodlegającą kwestionowaniu okoliczność, że orzeczenia te jednoznacznie potwierdzają tezę powodów, że również utworzenie OOU wokół (...) w G. – podobnie jak w wypadkach, w jakich zostały wydane inne orzeczenia – doprowadziło do zmniejszenia wartości przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, wbrew powodom, udowodnienia wymagało, że także w wypadku ich nieruchomości doszło z powyższej przyczyny do obniżenia wartości ich nieruchomości.

Oceniając w takim kontekście opinię biegłego M. N., nie można więc nadać decydującego znaczenia temu, że nie została ona sporządzona w formie operatu szacunkowego, lecz wziąć trzeba przede wszystkim pod uwagę to, że stanowiła ona analizę rynku nieruchomości na obszarze G. i tzw. rynku równoległego obejmującą okres zarówno przed, jak i po utworzeniu OOU wokół (...) w G., zmierzającą do wykrycia w pierwszej kolejności, czy utworzenie w/w OOU może zostać uznane za czynnik, który wpłynął na zmianę wysokości cen rynkowych nieruchomości na objętym tą analizą rynku, od czego w dalszej kolejności zależałoby oszacowanie wpływu tego czynnika na wartość konkretnej nieruchomości należącej do powodów, która to wartość na takim etapie zostałaby oczywiście ustalona w formie operatu szacunkowego.

W takim ujęciu Sąd Apelacyjny po samodzielnej i wszechstronnej ocenie opinii sporządzonej w tej sprawie przez biegłego M. N. doszedł do przekonania, że została ona sporządzona w sposób rzetelny, obiektywny i merytoryczny, ponieważ nie opiera się na subiektywnym przekonaniu biegłego jako eksperta w danej dziedzinie (rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości), lecz zawiera bardzo obszerną analizę empiryczną obiektywnie występujących w obrocie cen bardzo wielu nieruchomości na terenie G., w tym w strefie B OOU i na tzw. rynku równoległym, w związku z czym można uznać, że przedstawia ona rzeczywistą sytuację na tym rynku po utworzeniu OOU wokół (...) w G.. W konsekwencji nie ma podstaw do zakwestionowania jej wiarygodności w oparciu o treść art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Podstawy do jej zakwestionowania nie może bowiem stanowić jedynie to, że nie potwierdziła ona nieopartej jakimikolwiek dowodami tezy powodów o spadku wartości rynkowej ich nieruchomości po utworzeniu OOU.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na to, że chociaż powodowie bardzo dobitnie powoływali się w toku postępowania na wyrządzenie im szkody wskutek zmniejszenia wartości rynkowej ich nieruchomości spowodowanego utworzeniem

OOU, które miało ich zdaniem wynikać z upowszechnienia się wśród potencjalnych nabywców świadomości, że ich nieruchomości znalazła się w OOU wokół (...) w G., to z ich zeznań wynika, że w istocie oni sami przez okres niemal dwóch lat od utworzenia tego OOU w ogóle nie mieli świadomości o wejściu w życie uchwały o utworzeniu w/w OOU i dowiedzieli się o niej dopiero od firmy (...), której przedstawiciele sami zgłosili się do nich i zaoferowali im pomoc w dochodzeniu roszczenia od pozwanej spółki (zeznania powódki k. 226 v, zeznania powoda k. 227). Co więcej, zarówno z zeznań powodów, jak i z akt sprawy wynika, że powyższa firma działająca jako (...)ul. (...) w K. ponosiła za powodów wszelkie koszty związane z dochodzeniem przedmiotowego roszczenia, w tym opłaciła koszty prywatnej opinii pozasądowej sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego T. B., jak i wszystkie koszty sądowe w toku niniejszego postępowania (zob. dowód uiszczenia opłaty od pozwu k. 4, opłaty od pełnomocnictw procesowych k. 12, zaliczki na opinię biegłego k. 216, opłaty od zażalenia k. 337, opłaty od wniosku o uzasadnienie wyroku k. 341 i opłaty od apelacji k. 376), przy czym z treści udzielonych przez powodów pełnomocnictw procesowych wynika, że w/w firma liczyła na zwrot wyłożonych kosztów w ramach udziału wynoszącego 25 % w wysokości uzyskanego przez powodów od pozwanego odszkodowania (zob. k. 10 – 11).

Nie negując naturalnie uprawnienia powodów do skorzystania z pomocy innego podmiotu przy dochodzeniu roszczenia odszkodowawczego od pozwanego, nie można jednak pominąć i w ogóle nie dostrzegać przyczyn i okoliczności, w jakich doszło do wystąpienia przez nich z tym roszczeniem, ponieważ ma to istotny wpływ na ocenę, czy rzeczywiście można przyjąć, że utworzenie OOU wokół (...) w G. znalazło odzwierciedlenie w powszechnej świadomości tak właścicieli nieruchomości, które zostały objęte tym OOU, jak i potencjalnych nabywców takich nieruchomości, skutkującej negatywną oceną atrakcyjności nieruchomości znajdujących się w tej strefie, a w konsekwencji powodującej zmniejszenie ich wartości rynkowej właśnie ze względu na ich usytuowanie w tej strefie. Skoro bowiem nawet sami powodowie nie mieli takiej świadomości pomimo upływu około dwóch lat od utworzenia OOU wokół (...) w G., to wątpliwe jest, aby taka świadomość była powszechna na badanym rynku nieruchomości, prowadząc do obniżenia cen rynkowych nieruchomości w tym OOU.

W tym stanie rzeczy podkreślić należy, że chociaż z jednej strony zbyt daleko idące wydaje się być stanowisko pozwanego, który co do zasady w ogóle neguje negatywny wpływ utworzenia OOU wokół (...) w G. na ceny rynkowe nieruchomości, które znalazły się na tym obszarze, to jednocześnie z drugiej strony nie może też zostać zaakceptowane przeciwne stanowisko, znajdujące wyraz w argumentacji powodów, według którego utworzenie w/w OOU niewątpliwie spowodowało obniżenie wartości nieruchomości w obrębie tego obszaru, wobec czego pozostaje jedynie oszacować wielkość szkody w odniesieniu do ich nieruchomości. W odniesieniu do tak rozbieżnych stanowisk można wyrazić jedynie bardzo ogólny pogląd, że tak jak nie można z góry założyć istnienia wpływu utworzenia OOU wokół (...) w G. na wszystkie nieruchomości na tym obszarze, ponieważ obszar ten rozciąga się w różnych kierunkach na przestrzeni kilku – kilkunastu kilometrów od granic lotniska i zajmuje kilkadziesiąt kilometrów kwadratowych, obejmując wiele różnych dzielnic G. i innych miejscowości w jego pobliżu, tak samo nie można całkowicie wykluczyć możliwości wpływu tej okoliczności na zmniejszenie wartości nieruchomości na tym obszarze. W związku z tym nie można – tak jak postąpili powodowie – ograniczyć się ogólnikowego założenia, że utworzenie OOU wokół (...) w G. z pewnością miało negatywny wpływ na wartość znajdujących się w nim nieruchomości, lecz decydujące znaczenie nadać należy konieczności ustalenia i rozważenia wpływu tej okoliczności w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, uwzględniając zwłaszcza jej charakter i przeznaczenie oraz lokalizację w ramach OOU.

Z tego punktu widzenia wziąć trzeba pod uwagę, że nieruchomości powodów znajduje się w dość znacznej odległości od bezpośrednich granic lotniska w G. i jest usytuowana praktycznie w końcowej części strefy zewnętrznej (części B) na terenie silnie zurbanizowanej i zagospodarowanej części G., czyli w dzielnicach centralnych, zaliczanych do strefy śródmiejskiej (zob. mapkę strefy B OOU z zaznaczonym usytuowaniem nieruchomości powodów k. 77, a także mapkę całego OOU wokół (...) w G. k. 119). Takie usytuowanie nieruchomości powodów niewątpliwie ma wpływ zarówno na stopień nasilenia hałasu powodowanego przez operacje lotnicze przeprowadzane na lotnisku w G., jak i na nasilenie hałasu powodowane na tym obszarze przez funkcjonowanie aglomeracji miejskiej. Odnotować można, że w literaturze wskazuje się, że nawet bardzo spokojna ulica bez ruchu generuje hałas na poziomie 30 dB, szmery w domu osiągają 40 dB, szum w biurach ma nasilenie około 50 dB, odgłosy odkurzacza to około 60 dB, a hałas spowodowany

ruchem ulicznym może osiągnąć natężenie nawet na poziomie 90 dB. Powyższe informacje nie mają wprawdzie mocy dowodowej w niniejszej sprawie, ale mogą posłużyć do wyrobienia poglądu na temat znaczenia dopuszczalnego poziomu wysokości hałasu lotniczego w rejonie nieruchomości powodów wynoszącego 45 dB w porze nocnej dla ogólnego poziomu hałasu mogącego występować na nieruchomości powodów wskutek wszystkich czynników, które go generują, zwłaszcza hałasu ulicznego w tej dzielnicy G.. Przemawia to bowiem za koniecznością przekonującego wykazania przez powodów, że hałas lotniczy na poziomie 45 dB rzeczywiście stanowił istotną okoliczność, która w tej lokalizacji, w jakiej znajduje się ich nieruchomość, byłby realnie i poważnie brany pod uwagę przez potencjalnych kupujących jako czynnik wpływający na jej wartość rynkową (cenę nabycia).

W tym zakresie zwrócić ponadto warto uwagę na dołączone do sprawozdania firmy (...) mapki przedstawiające usytuowanie punktów pomiarowych natężenia hałasu lotniczego wokół (...) w G. oraz trasy odlotowe i dolotowe do tego (...) (k. 99 – 100). Istotny jest zwłaszcza punkt pomiaru 4, który jest usytuowany najbliżej centrum G. i jednocześnie nieruchomości powodów, ponieważ na jego podstawie można stwierdzić, że tylko część tych tras przebiega w pobliżu nieruchomości powodów, natomiast większość tych tras ma inne kierunki i znajduje się nad innymi nieruchomościami.

Prowadzi to do wniosku, że zarówno znaczna odległość nieruchomości powodów od (...) w G. (praktycznie przy końcowej granicy strefy B, czyli strefy zewnętrznej), jak i przeważający przebieg tras dolotowych i odlotowych z pominięciem ich nieruchomości, a także jej usytuowanie w takiej dzielnicy G., która jest już bardzo silnie zurbanizowana i praktycznie w całości zagospodarowana, podaje w wątpliwość tezę powodów, że utworzenie OOU wokół (...) rzeczywiście wpłynęło negatywnie na wartość ich nieruchomości. Podkreślić trzeba, że znajduje się ona w atrakcyjnym rejonie G., stanowiącym stosunkowo niewielkie osiedle zabudowy domkami jednorodzinnymi (w tym w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej), na którym w zasadzie wyczerpane są już możliwości nowej zabudowy mieszkaniowej lub infrastruktury usługowej, ale jednocześnie bardzo korzystnie usytuowanym w stosunku do centrum miasta i głównych dróg komunikacyjnych w pobliżu osiedli, na których znajdują się zarówno szkoły, przedszkola, jak i szpitale. Przemawia to przeciwko twierdzeniu powodów, że gdyby nie doszło do utworzenia OOU wokół (...) w G., to w sąsiedztwie ich nieruchomości możliwe byłoby powstanie nowych szkół, przedszkoli, szpitali itp., wskutek czego brak takiej możliwości miałyby rzekomo wpływać na obniżenie wartości rynkowej ich nieruchomości. Jednocześnie takie okoliczności potwierdzają prawidłowość analizy przeprowadzonej przez biegłego M. N., który w odniesieniu do nieruchomości powodów nie dopatrywał się negatywnego wpływu utworzenia OOU na jej wartość rynkową.

Podsumowując, zasadniczego znaczenia dla negatywnej oceny żądania powodów nie miały kwestie prawne związane z samą możliwością uznania, że zmniejszenie wartości nieruchomości, spowodowane utworzeniem OOU, może stanowić wystarczającą podstawę do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 Pr. ochr. środ., lecz kwestie faktyczne związane z nieudowodnieniem przez nich, że utworzenie OOU wokół (...) w G. spowodowało zmniejszenie wartości konkretnie ich nieruchomości. Jak bowiem wyżej wskazano, powodowie uznali taką okoliczność za niewątpliwą, w związku z czym zaniechali wykazania, jaki jest wpływ OOU właśnie na ich nieruchomość, powołując się jedynie ogólnie na możliwość negatywnego wpływu OOU na rynek nieruchomości. Taka okoliczność nie wynikała jednak z opinii biegłego M. N. w odniesieniu do rynku nieruchomości obejmujących także nieruchomość powodów. Wobec tego ich żądanie podlegało oddaleniu jako nieudowodnione, a nie z powodu zakwestionowania możliwości jego dochodzenia co do zasady.

Powodowie opierali zatem swoje roszczenie na błędnym założeniu, że utworzenie OOU wokół (...) w G. niewątpliwie musiało obniżyć wartość ich nieruchomości, nie dostrzegając, że mieli obowiązek udowodnić taką okoliczność. W ślad za tym kwestionowali opinię biegłego M. N. w gruncie rzeczy jedynie dlatego, że nie potwierdziła ona ich tezy o zmniejszeniu wartości rynkowej ich nieruchomości. W konsekwencji domagali się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, oczekując, że opinia innego biegłego będzie zgodna z ich stanowiskiem. Nie mogło to jednak uzasadniać ani zakwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej opinii sporządzonej przez biegłego M. N., ani dopuszczenia opinii innego biegłego tylko dlatego, że jego opinia nie była korzystna dla powodów. W tym zakresie zwrócić trzeba uwagę na powszechnie akceptowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym samo niezadowolenie

strony z opinii biegłego nie oznacza konieczności dopuszczenia kolejnej opinii (co mogłoby przecież trwać w zasadzie tak długo, aż w końcu opinia byłaby korzystna dla strony skarżącej). W konsekwencji nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty powodów dotyczące wadliwej oceny opinii biegłego M. N. przez Sąd pierwszej instancji, jak i oddalenia ich wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Jeszcze raz podkreślić wypada, że powodowie w istocie w ogóle nie przedstawili dowodów na poparcie tezy, że utworzenie OOU wokół (...) w G. ujemnie wpłynęło na wartość ich nieruchomości, lecz oczekiwali, że taka okoliczność zostanie potwierdzona w opinii biegłego, a kiedy sporządzona opinia okazała się dla nich niekorzystna, to jedyne rozwiązanie dla siebie widzieli w uzyskaniu takiej opinii, która w końcu potwierdzi ich stanowisko. Oznacza to, że opinia biegłego miała w gruncie rzeczy być jedynym i samodzielnym dowodem na okoliczność zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, a tym samym biegły miałby zastąpić powodów w obowiązku udowodnienia okoliczności, na której opierali oni swoje żądanie. Jak zatem wskazano już na wstępie, decydujące znaczenie dla negatywnej oceny żądania powodów miało przede wszystkim to, że w ogóle nie przytoczyli oni w pozwie konkretnych okoliczności świadczących o obniżeniu wartości ich nieruchomości, lecz liczyli na to, że będzie to wynikać z opinii biegłego, próbując jednocześnie wzmocnić swoje stanowisko powoływaniem się na to, że w innych sprawach sądy stwierdzały wpływ utworzenia OOU wokół portów lotniczych na obniżenie wartości nieruchomości na takim obszarze. Powodowie nie dostrzegli jednak, że konieczne było wykazanie takiej okoliczności bezpośrednio w odniesieniu do ich nieruchomości. W okolicznościach tej sprawy mogło to prawdopodobnie wynikać m. in. z tego, że skorzystali oni z pomocy podmiotu specjalizującego się w dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych od portów lotniczych, który przedstawił jednak tylko bardzo ogólnikową argumentację nieuwzględniającą konkretnej sytuacji faktycznej dotyczącej nieruchomości powodów.

W świetle powyższych uwag Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powodowie niezasadnie zakwestionowali w apelacji ocenę wiarygodności i mocy dowodowej opinii sporządzonej przez biegłego M. N. i bezpodstawnie domagali się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, wskutek czego nie podważyli skutecznie podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, co przesądziło o negatywnej ocenie ich żądania jako nieudowodnionego z uwagi na niestwierdzenie ujemnego wpływu utworzenia OOU wokół (...) w G. na wartość konkretnie ich nieruchomości, a nie ogólnie na wartość wszystkich nieruchomości na tym obszarze.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw. Ponadto na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. zasądził od powodów na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji, uznając, że wbrew powodom nie było w tej sprawie żadnych podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. na ich korzyść.

SSA Przemysław Banasik SSA Marek Machnij SSA Ewa Tomaszewska