

*Sygn. akt I Ca 300/20*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Bojakowska

Sędziowie: Elżbieta Zalewska – Statuch

Katarzyna Powalska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 17 czerwca 2020 roku, sygn. akt I C 1433/18

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda P. P. 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;**

**3. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w S. 1505,52 zł (jeden tysiąc pięćset pięć złotych 52/100) tytułem zwrotu wydatków związanych z opinią biegłego pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.**

*Sygn. akt I Ca 300/20*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie z powództwa P. P. przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...)

w B. o ochronę naturalnego środowiska człowieka, zasądził od pozwanego na rzecz powoda 8959,68 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 24 sierpnia

2018 roku do dnia zapłaty oraz 3217 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 1 a i b)

i nakazując pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli 1014,53 zł tytułu niepokrytych wydatków (pkt 2).

***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski, których istotne elementy przedstawiają się następująco:***

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną własność, położonego w Z. przy ulicy (...), objętego księgą wieczystą (...). Lokal ma powierzchnię 86,76 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość powoda położona jest w sąsiedztwie lotniska wojskowego w Ł..

W związku z jego rozwojem, uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia (...) roku nr (...) wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. Na terenie podobszaru A strefy ograniczonego użytkowania tym samym istotne ograniczenia w przeznaczeniu oraz sposobie korzystania z nieruchomości. Między innymi zakazano budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo – usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zakazano również zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych na budynki o wskazanym wyżej przeznaczeniu. Na terenie podobszaru B dopuszczono budownictwo na cele mieszkaniowe i przeznaczenie terenów na inwestycje tego typu, lecz z wprowadzeniem innych ograniczeń, w szczególności koniecznością znoszenia immisji generowanych przez lotnisko wojskowe w Ł.. Nieruchomość powódki jest położona w całości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wynikającego z ww. uchwały.

Wartość rynkowa wskazanej nieruchomości powódki wynosi 244800 zł.

Z dopuszczonej przez sąd opinii biegłego sądowego T. S. spadek wartości prawa do lokalu powoda, w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego nr XXIX/379/16 z dnia (...) roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla ww. lotniska wojskowego, określony został na poziomie 1,08 %.

W innych tożsamych rodzajowo sprawach, biegli określali wskaźnik utraty wartości prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Z. położonych w opisanej wcześniej strefie B na poziomie: 4,70 %, 4,53 %, 4,62 % (biegły B. K. (1) sygn. akt I C 1416/18, I C 1351/18, I C 1431/18), 4,37 % (biegły B. M. sygn. akt I C 1436/18), 6,24 % (biegły J. S. sygn. akt I C 1242/18).

Biegły B. K. (1) dokonując oceny spadku wartości lokali położonych w strefie podobszaru B w Z. oszacował spadek wartości lokali mieszkalnych na ok. 1,5 %. Biegły przedstawił średni spadek wartości rynkowych lokali mieszkalnych położonych w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania w ramach wydanych opinii na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli.

Z załączonych tabel wynika, że: średni spadek wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych dla prawa odrębnej własności do lokalu wraz ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosi 121,49 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; średni spadek wartości

1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych dla prawa odrębnej własności do lokalu wynosi

135,73 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; średni spadek wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi 105,21 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Powód zgłosił szkodę pozwanemu żądając zapłaty kwoty 20000 złotych, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ww. nieruchomości. Pozwany nie spełnił świadczenia.

Powyższy stan faktyczny, został ustalony w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy nieosobowy materiał dowodowy. Sąd w całości uznał za wiarygodne dokumenty urzędowe oraz prywatne zgromadzone w toku postępowania w tym akta szkodowe pozwanego wobec braku jakichkolwiek dowodów przeciwnych.

Sąd wskazał, że w sprawie biegła z zakresu (...) wydała opinię szacując spadek wartości lokalu powodów na 1200 zł, co stanowi 1,08 % jego wartości. Powód kwestionował prawidłowość tej opinii zarzucając

jej zniżenie wysokości wskaźnika służącego do określenia stopnia zmniejszenia wartości lokali na poziomie 1,08 %, podczas gdy w przeważającej liczbie opinii biegłych, sporządzonych na potrzeby postępowań toczących się przed tutejszym Sądem Rejonowym wynosi on od 3% do ponad 6%. Zauważono, iż faktycznie analizując inne tożsame rodzajowo sprawy w jakich tutejszy sąd wydawał orzeczenia, opinia biegłego T. S. jest rażąco odmienna od wycen przedstawionych przez pozostałych rzeczoznawców w zakresie praw do lokali mieszkalnych. Mimo specyfiki tego dowodu z opinii biegłego, podlega on ocenie jak każdy inny dowód w postępowaniu cywilnym.

W ocenie sądu wydana w sprawie opinia nie przekonuje w zakresie jednego z jej aspektów, co z kolei istotnie rzutuje na końcowy jej wynik. Biegła bowiem w cechach nieruchomości jakie szacuje – w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania – nie zmienia cechy lokalizacji. Przyjmuje ona, iż okoliczność położenia danej nieruchomości lokalowej w strefie podobszaru B nie wpływa na jej lokalizację. Zdaniem biegłej jest ona nadal tak samo korzystna. Nie sposób uznać tej argumentacji za słuszną. Lokale położone w podobszarze B nie są tak atrakcyjne, gdyż mieszkańcy narażeni są na negatywne skutki wynikające z hałasu emitowanego przez samoloty. Biegła uznała, że lokale położone w tym obszarze nadal cieszą się ogromnym powodzeniem wśród nabywców, zatem nie zwracają oni w ogóle uwagi na położenie w podobszarze B i związane z tym ograniczenia, w tym docelowo hałas wynikający z lotów samolotowych. Nie można się z tym zgodzić. Biegła zupełnie pomija specyfikę rynku nieruchomości lokalowych w Z.. Popyt na zakup lokali jest znaczący – jak na warunki lokalne, podaż zaś niezwykle mała. Dlatego też lokale położone w strefie B są nabywane nadal lecz ich cena w porównaniu do lokali położonych poza strefą jest niższa niż była wcześniej. Nabywcy chętniej kupują lokale położone poza strefą B i w tym zakresie świadomość mieszkańców w zakresie negatywnego dla nich znaczenia utworzonej strefy będzie tylko wzrastać.

Z uwagi na powyższe, w świetle okoliczności wiedzy sądu z urzędu w zakresie wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych, celowym było uśrednienie spadku wartości spornej nieruchomości, o co wnosili powodowie. Na wniosek powoda sąd dopuścił dowód z przykładowych opinii wydanych w sprawie I C 1516/18, I C 1431/18, I C 1351/18, I C 1424/18. Wszystkie te opinie są znane stronie pozwanej i do żadnej z nich pozwany nie podnosił żadnych zarzutów merytorycznych. Podstawą działania Sądu był tu wniosek powoda oraz treść art. 278<sup>1</sup> k.p.c. Dopuszczając dowód z niniejszych opinii w obecnym procesie Sąd ostatecznie pominął wniosek powoda o opinię innego biegłego sądowego. Wprawdzie obecny proces został zainicjowany przed wejściem w życie nowelizacji art. 505<sup>7</sup>, jednak zauważono, że ustawodawca dobitnie podkreślił obecnie w nim – tam gdzie jest to procesowo możliwe – konieczność kierowania się szybkością postępowania oraz optymalizacją jego kosztów, przewidując tryb uproszczony dla wszystkich spraw, których wartość przedmiotu sporu nie przekracza 20000 zł, niezależnie od podstawy prawnej i faktycznej roszczenia.

Powód podkreślał, iż z załączonych przez nich opinii biegłych wynikają opisane wcześniej wskaźniki na poziomie od 3% do ponad 6%.

W ocenie sądu, pewne uśrednienie znanych sądowi tych wskaźników winno jednak uwzględniać wskaźniki występujące w opiniach wszystkich biegłych opiniujących w tutejszym sądzie w sprawach nieruchomości lokalowych, w tym również wskaźnik wynikający z opinii biegłego T. S. w wysokości 1,08 %. Z tych względów przy rozpiętości wskaźników od 1,08 % do 6,24 zł, Sąd ustalił średnik wskaźnik 3,66 %.

Przy ustalaniu wartości prawa do lokalu sąd oparł się zaś na opinii biegłego T. S., która w tym zakresie nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sądowi znany również z urzędu jest fakt wydania przez biegłego B. K. (1) opinii w sprawie I C 1230/18, wprost na okoliczność uśrednionej ceny spadku wartości nieruchomości lokalowych na terenie Z.. Sąd również dopuścił dowód

z tej opinii, choć ostatecznie stanowiła ona jedynie dodatkowy argument za przyjęciem uśrednionego wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych na poziomie 3,66 %. Sąd miał na względzie doświadczenie zawodowego biegłego K., który w tutejszym Sądzie sporządził najwięcej opinii w tego rodzaju sprawach – w zakresie nieruchomości gruntowych i lokalowych (ponad 120 opinii), co do których strony praktycznie nie zgłaszały żadnych zarzutów merytorycznych. Nie ma znaczenia czy biegły dokonał tego ustalenia kwotowo czy procentowo, gdyż każda z tych metod prowadzi do tej samej konkluzji. Zgodnie z tą opinią biegłego B. K. (1) spadek wartości dla prawa odrębnej własności lokalu wynosi 135,73 zł.

Uwzględniając metraż lokalu mieszkalnego powodów, tj. 86,76 m<sup>2</sup>, spadek wartości lokalu powódki odpowiadałby kwocie 11776 zł, który stanowi 4,81 % wartości lokalu powodów, podczas gdy Sąd zgodnie ze wcześniejszym wskazaniem przyjął tutaj wskaźnik na poziomie 3,66 %, uznając, że rozszerzone żądanie powódki znajduje uzasadnienie jako odpowiadające temu wskaźnikowi.

Tak ustalony przez sąd wskaźnik nie odbiega w żaden sposób od średnich wskaźników spadku wartości i kwot zasądzanych przy analogicznych lokalach, nie jest krzywdzący ani dla jednej ani dla drugiej strony.

Marginalnie sąd wskazał, że uśrednienie ww. wskaźnika sąd stosował nie tylko w tożsamy rodzajowo sprawach gdzie wskaźnik ten był drastycznie zaniżony, ale także w odpowiedzi na zarzuty pozwanego – gdy wskaźnik ten był bardzo wysoki, drastycznie odbiegając od średnich z innych spraw odszkodowawczych.

Zdaniem sądu powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie według żądania, wynikającego z treści pisma procesowego rozszerzającego pierwotne powództwo i znajduje swoje oparcie w art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska zw. z art. 361 § 2 k.c.

Sąd stwierdził ponadto, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawnego o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek jego wejścia w życie dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Podniesiono przy tym, że o ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały Sejmiku mógł żądać zaniechania immisji (hałas) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Dla sądu skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom – niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne – ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku uchwały Sejmiku – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy.

Według sądu, przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiednie z lotniskiem, czego skutkiem jest spadek ich wartości. Ubytek wartości nieruchomości dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, natomiast nie dotyczy gruntów rolnych czy nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym.

W ocenie sądu ubytek wartości rynkowej wskazanej nieruchomości w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego nr XXIX/379/16 z dnia (...) roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Ł. został ustalony przez sąd na poziomie 8959,68 zł, stanowiącej 3,66% wartości lokalu, która to wysokość żądania powoda jest racjonalna, a z przyczyn omówionych wcześniej nie krzywdzi żadnej ze stron procesu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie liczonych od 24 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty orzeczono w oparciu o art. 481 k.c., gdyż pozwany od tej daty pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia (art. 455 k.c.).

Mając na względzie wynik procesu, o jego kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w całości obciążając nimi pozwanego. Na zasądzone na rzecz powoda koszty procesu w łącznej wysokości 3217 zł składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 400 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika procesowego w wysokości 1800 zł oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł.

Nadmieniono także, że Skarb Państwa nie jest zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłego sądowego. O obowiązku uiszczenia niepokrytych wydatków w wysokości 1014,53 zł orzeczono w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Apelację** od powyższego wyroku złożył pozwany Skarb Państwa, który to zaskarżył orzeczenie w części, w pkt 1a powyżej 2644 zł, w pkt 1b i 2 w całości zarzucając:

I/ naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj.

1/ naruszenie art. 131 § 1 k.p.c. w zw. z § 165 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 roku - Regulamin Urzędowania Sądów Powszechnych poprzez ich niezastosowanie i niedoręczenie stronie pozwanej w toku niniejszego postępowania dowodu z opinii biegłych wydanych na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygnaturami I C 1416/18, I C 1431/18, I C 1351/18, I C 1230/18,

2/ naruszenie art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego podczas gdy strona powodowa nie złożyła w wyznaczonym przez Sąd I instancji terminie zarzutów do uzupełniającej opinii biegłej T. S., tym samym nie kwestionując opinii, co w konsekwencji skutkowało winno uznaniem przez Sąd wniosku dowodowego strony powodowej z rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku jako spóźnionego i dążącego do przedłużenia postępowania,

3/ naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego B. K. (1) wykonanej na potrzeby postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygnaturą I C 1230/18, która jest ogólnikowa i nie odnosi się w żaden indywidualizowany sposób do stanu faktycznego danej sprawy, a w szczególności nie jest operatem szacunkowym,

4/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów tj. w szczególności:

a/ ogólnikowe wskazanie w uzasadnieniu jakoby w przeważającej liczbie opinii biegłych, sporządzonych na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym w Z. wskaźnik spadku wartości nieruchomości dla nieruchomości lokalowych położonych w Z. był wyliczany w wysokości od 3% do 6% bez wskazania przez Sąd I instancji jacy biegli, w jakich sprawach i przy jakich stanach faktycznych wyliczali

te spadki podczas gdy tylko dwóch biegłych wydaje dla lokali takie opinie, a biegli tacy jak K. N., L. B. czy T. S. wydają opinię w których ustalają spadek wartości nieruchomości na poziomie ok 1%,

b/ błędne przyjęcie, że biegły B. K. (1) określił w opinii spadek wartości nieruchomości lokalowej strony powodowej w wysokości 3,9% i pominięcie faktu, że sam biegły wskazał, że spadek wartości nieruchomości lokalowej oscyluje w granicach 1,5%

a w celu dokładnego określenia spadku wartości koniecznym jest indywidualne zbadanie i ocena danej nieruchomości, czego biegły nie uczynił,

c/ błędne przyjęcie, że wskazane przez biegłego B. K. (1) wskaźniki nie odbiegają w żaden sposób od średnich wskaźników spadków wartości, podczas gdy

w celu określenia spadku wartości nieruchomości koniecznym jest wykonanie zindywidualizowanego operatu szacunkowego i na jego podstawie wyliczenie spadku wartości, co wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, a na co wskazują wszyscy biegli, łącznie z biegłym B. K. (1),

5/ naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w związku z powzięciem przez Sąd wątpliwości co do prawidłowości opinii biegłej T. S.,

6/ naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że większość biegłych wydających opinie w związku ze spadkiem wartości nieruchomości ze względu na utworzenie stref ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł., podczas gdy większość biegłych jak np. K. N., L. B. czy T. S. określają spadek wartości nieruchomości lokali w wysokości ok. 1%, a tylko dwóch biegłych

tj. B. K. (1) oraz J. S. twierdzą, że spadek wartości nieruchomości lokalowych w mieście Ł. jest w granicach 3-6%. Ponadto biegły B. K. (1) sam wskazywał w nowszych opiniach, że spadek wartości lokalowej oscyluje w granicach 1.5%.

II/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1/ art. 129 ustawy - prawo ochrony środowiska poprzez błędne przyjęcie, że hałas dochodzący z lotniska ma wpływ na spadek wartości nieruchomości, podczas gdy wskazany powyżej przepis określa odpowiedzialność za szkody legalne powstałe na skutek ograniczenia praw własności w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...),

2/ art. 133 - prawo ochrony środowiska poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepis ten jasno wskazuje, że w celu określenia spadku wartości nieruchomości w związku ze strefami ograniczonego użytkowania ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami,

3/ art. 363 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i ustalenie, że zasada pełnej kompensacji szkody strony powodowej nastąpi poprzez przyznanie stronie kwoty odszkodowania w wysokości 12.313,66 złote, podczas gdy zindywidualizowana opinia biegłej, odnosząca się do danego stanu faktycznego wskazała, że spadek wartości dla nieruchomości powódki wynosi łącznie 2644 zł i to wskazana przez biegłą kwota stanowi pełne odszkodowanie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku: w punkcie 1 a w ten sposób, że sąd zasądzi od pozwanego 2644 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty; w punkcie 1b i pkt 2, w ten sposób, że dokona stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu w oparciu o wynik procesu oraz zasądzi koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego od strony powodowej na rzecz pozwanego wedle norm przepisanych,

2/ dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy, na okoliczność ustalenia czy w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz powstaniem ograniczeń w korzystaniu z terenu

wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 nr XXIX/379/16 nastąpił spadek wartości nieruchomości lokalowej powodów, a jeśli tak to jaki i czym spowodowany, ze wskazaniem biegłego K. N. oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego K. N. wydanej na potrzeby postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Łasku sygn. akt I C 422/19 na okoliczność wykazania, że spadek wartości nieruchomości lokalowych położonych w Z. wynosi w granicach 1,3%. Pozwany wskazuje, że kopie powyższej opinii znajdują się w posiadaniu Sądu Okręgowego  
w S. w związku z innymi postępowaniami,

3/ zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przypisanych prawem.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie apelacyjne.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, choć niektóre sformułowane zarzuty są zasadne w świetle okoliczności sprawy.

Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska obejmuje konkretną szkodę, przy czym jest nią także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje np. hałas (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11). Również w literaturze przedmiotu zasadnie przyjmuje się, że podmiotom będącymi właścicielami nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania przysługuje odszkodowanie za szkodę pojmowaną szeroko, z uwagi na konieczność znoszenia przez te podmioty większych uciążliwości związanych z oddziaływaniem na środowisko, niż inne podmioty (B. Rakoczy, glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, PPOŚ 2010, nr 2, s. 165).

Istotą sporu w rozpoznawanej sprawie nie jest sam fakt, że wartość nieruchomości lokalowej uległa obniżeniu na skutek utworzenia obszaru ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości, ale w jaki sposób ustalić tę szkodę.

Ustalając wysokość odszkodowania, czyli rozmiaru szkody, Sąd Rejonowy posiłkował się w sprawie opinią biegłej z zakresu (...), która wydała opinię szacując spadek wartości lokalu powoda na 2644 zł co stanowi 1,08 % jego wartości. Sąd jednak tej opinii nie wykorzystał dla potrzeb rozstrzygnięcia z uwagi na przyjętą metodologię i zdecydował się na dopuścić dowód z przykładowych opinii wydanych w sprawie I C 1516/18, I C 1431/18, I C 1351/18, I C 1424/18, które to wszystkie te opinie były znane stronie pozwanej, wykorzystując opinię biegłego B. K. (1) sporządzoną w sprawie I C 1230/18. Argumentacja sądu sprowadzała się do kwestii, że w tej opinii wprost uśredniono ceny spadku wartości nieruchomości lokalowych na terenie Z., określając ją na poziomie 3,66 %.

W tych warunkach Sąd Rejonowy przyjął, że rozszerzone żądania powoda znajduje uzasadnienie jako odpowiadające temu wskaźnikowi na poziomie 3,66 %, co dało kwotę spadku wartości lokalu na poziomie 8959,68 zł, zsządzoną w wyroku.

Wobec powyższego rację ma skarżący, że powinnością w sprawach odszkodowawczych jest zindywidualizowanie wysokości szkody poprzez wskazanie w odniesieniu do konkretnego lokalu oraz czy i w jakiej wysokości doszło do utraty jego wartości rynkowej, a tym samym odniesienie się do kwestii związanej z reakcją rynku obrotu nieruchomościami na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania.

Nie można zatem zgodzić się z tezą, że właściwym było przyjęcie przez Sąd Rejonowy arbitralnie, bez zasięgnięcia opinii biegłego co do lokalu będącego przedmiotem sprawy, że w odniesieniu do niego odpowiadający wskaźnikowi spadek wartości lokalu kształtuje się na poziomie 3,66%.

Dlatego też, zdaniem Sądu Okręgowego za zasadny trzeba uznać zarzut pozwanego, iż Sąd pierwszej instancji wadliwie przeprowadził postępowanie dowodowe poprzez poczynienie ustaleń w oparciu o uśrednione wielkości współczynnika spadku wartości rynkowej, dopuszczając się naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z tych też względów Sąd Okręgowy, dokonując kontroli instancyjnej wydanego rozstrzygnięcia w oparciu o art. 382 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy B. K. (1), któremu zlecił oszacowanie spadku wartości rynkowej lokalu powoda.

W oparciu o tę opinię w postępowaniu odwoławczym ustalono, spadek wartości wyniósł w tym wypadku 9040 zł, przy przyjęciu wyjściowej wartości prawa odrębnej własności lokalu przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania na poziomie 284640 zł i po jej wprowadzeniu na poziomie 275600 zł, (opinia pisemna biegłego B. K. (1) k. 228 – 244).

Powyższe oznacza przyjęcie współczynnika utraty wartości na poziomie 3,17 %,

Z treści opinii wynika, że analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym wykazała, iż usytuowanie nieruchomości w określonej strefie oddziaływania lotniska ma wpływ na jej wartość rynkową. W odbiorze uczestników rynku czynnikiem negatywnym jest hałas, a potencjalni nabywcy są skłonni zawierać transakcje, lecz za odpowiednio niższą cenę. Jednocześnie z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się niemożność dochodzenia roszczeń o zaniechanie działań szkodliwych dla środowiska, przekraczających standardy jego ochrony, a przejawiających się w nadmiernej immisji hałasu. Do wyliczeń biegły wykorzystał aktualne na dzień wydawania opinii dane z około 90 transakcji z rynku lokalnego z okresu od 2019 roku do października 2020 roku. W ramach przyjętej metodyki wyceny biegły zdecydował o niewiązaniu czynnika lokalizacyjnego z koniecznością znoszenia immisji w aspekcie cechy wagowej przy ustalaniu ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Takie rozwiązanie byłoby skuteczne, gdyby w obrocie rynkowym występowały nieruchomości porównywalne różniące się tylko tą jedną cechą, co pozwoliłoby z dużym prawdopodobieństwem określić na tej podstawie jej wagę. Jednak przy małej reprezentatywności transakcji w obszarze ograniczonego użytkowania oraz dużym zróżnicowaniu cech nieruchomości metoda ta może być obciążona zbyt dużym błędem. Z tego względu należało podzielić konstatację biegłego, że bardziej miarodajne jest określenie zmiany wartości poprzez porównywanie poziomów cen transakcyjnych dla danego segmentu nieruchomości w zależności od ich lokalizacji w stosunku do lotniska – w obszarze ograniczonego użytkowania bądź poza nim, a następnie ustalenie na tej podstawie współczynnika odzwierciedlającego różnicę w tych poziomach na podstawie reprezentatywnej jednostki odniesienia (m<sup>2</sup> powierzchni). Współczynniki różnicujące wartość nieruchomości w zależności od położenia względem lotniska zostały określone na podstawie kształtowania się cen transakcyjnych w zależności od lokalizacji. Biegły zwrócił uwagę na specyfikę rynku obrotu nieruchomościami w Z. wynikającą z braku nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego i popytu na lokale, co w jego ocenie powoduje, iż położenie lokalu w podobszarze B nie jest zasadniczą przeszkodą w zakupie lokalu, gdyż większość lokali położonych w podobszarze B posiada korzystniejsze położenie pod względem dostępu do centrum, instytucji publicznych, szpitala, jednostek handlowych czy komunikacji.

Wobec treści opinii sporządzonej na etapie apelacji Sąd Okręgowy uznał ją za pełną, jasną i wewnętrznie niesprzeczną. Nie dopatrzono się również żadnych nieprawidłowości nakazujących odebrania opinii przymiotu pełnowartościowego źródła dowodowego. Wnioski płynące z opinii są klarowne i wynikają z przyjętych podstaw. Nie odnaleziono w niej



błędów logicznych, metodologicznych, bądź też niespójności z pozostałym materiałem dowodowym. Nie dostrzeżono przy tym żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłego i jego bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych specjalistów.

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, to za niezasadny trzeba uznać zarzut naruszenia art. 131 § 1 k.p.c. czy art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c., gdyż nie ma on znaczenia dla rozpoznania sprawy.

Apelujący nie wyjaśnia w czym upatruje istotności skutku wadliwego przywołania przez sąd daty sporządzenia opinii ze sprawy I C 1230/18 dla prawidłowości zaskarżonego wyroku, nie wyjaśnia z treści jakich przepisów wywodzi obowiązek doręczenia postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego B. K. (1)

- wykonanej na potrzeby sprawy I C 1230/18 na okoliczność przyczyn spadku wartości lokali mieszkalnych w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania oraz średniego wskaźnika spadku tych cen - zapadłego na rozprawie, na którą prawidłowo zawiadomiony się nie stawił, zwłaszcza w kontekście swojej tożsamości podmiotowej po stronie pozwanej także w sprawie I C 1230/18 i niewątpliwego faktu posiadania tejże opinii na skutek jej doręczenia wykonanego w sprawie I C 1230/18. Ponadto zarzut dotyczący niezastosowania w sprawie zawisłej przed sądem w dacie 5 grudnia 2018 roku przepisów dotyczących organizacji postępowania poprzedzającego wyznaczenie pierwszej rozprawy opartego na treści

art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c., obowiązującego od 7 listopada 2019 roku, wydaje się być zabiegiem nie do końca przemyślanym.

Nieskuteczny jest także zarzut uchybienia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., gdyż przepis ten dotyczy oceny dowodów przez sąd i stanowi, że ten ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W orzecznictwie wskazano, iż jego naruszenie może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo, że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr 174185).

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może być zatem skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że sąd orzekający - oceniając dowody - naruszy zasady logicznego rozumowania, nie uwzględnił przy ich ocenie wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego. Tego rodzaju uchybień w ocenie materiału dowodowego w żadnym stopniu nie uwiarygodniła strona pozwana.

Nie jest zatem skuteczne powiązanie uchybienia art. 233 § 1 k.p.c.

z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

Odwołując się do pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie można przyjąć, by nie ujęto w nim któregoś z elementów wymaganych ustawą, objętych dyspozycją

art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Wszak Sąd Rejonowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł. Podkreślenia wymaga, że postępowanie dowodowe skupiało się w rozpoznawanej sprawie na opiniach biegłych. Wreszcie prawidłowo zidentyfikowano w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia podstawę materialnoprawną żądania powoda i w jej kontekście wyjaśniono przyczyny, dla których uznano, iż ustalone okoliczności faktyczne poddają się subsumcji pod przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania zapłaty od pozwanego.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia prawa procesowego polegającego

na tym, że sąd I instancji naruszył art. 227 k.p.c., to należy zauważyć, iż przepis ten nie może być przedmiotem naruszenia sądu, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (zob. orzeczenie S.N. z 9 lutego 2001r., III CKN 434/00).

Nie można zgodzić się z apelującym, że doszło do naruszenia art. 231 k.p.c., zgodnie z którym to przepisem sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Przepis ten, obok przepisów zawartych w art. 228, art. 229, art. 230 i art. 234 k.p.c., pozwala sądowi na dokonanie ustaleń faktycznych w inny sposób, niż poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego. Zastosowanie tego przepisu polega na ustaleniu określonego faktu (lub jego braku) istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy

za pomocą wnioskowania uwzględniającego reguły logicznego rozumowania, zasady wiedzy i doświadczenia życiowego na podstawie innych ustalonych w sprawie faktów. Niewątpliwe też skorzystanie z możliwości poczynienia ustaleń faktycznych przy zastosowaniu domniemania faktycznego, powinno mieć miejsce tylko w razie braku bezpośrednich środków dowodowych albo gdy istnieją znaczne utrudnienia dla wykazania istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010 r., I CSK 11/10, z dnia 2 kwietnia 2001 r., II CKN 410/00, nie publ. i z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 486/11, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/13, nie publ.),

Taka sytuacja nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie. Argumentacja uzasadnienia zarzutu nie przystaje do jego treści. Zastosowanie domniemania faktycznego powoduje bowiem tylko to, że strony, na której spoczywał ciężar dowodu, nie dotkną negatywne konsekwencje wynikające z nieprzedstawienia przez nią dowodów na okoliczność, z której istnieniem wiąże ona korzystne dla siebie skutki prawne. Innymi słowy, zastosowanie domniemania faktycznego zwalnia tę stronę z konieczności przedstawienia bezpośrednich dowodów na sporny fakt, jeżeli wykaże ona inne okoliczności uzasadniające ustalenie istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu na podstawie wnioskowania opartego na podstawie art. 231 k.p.c.

Odnosząc się natomiast do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, to jest art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 2 k.c. oraz art. 133 ww. ustawy, polegających na ustaleniu wartości odszkodowania

nie odpowiadającego poniesionej przez stronę powodową szkodzie w oparciu o błędne założenie sądu zobowiązujące biegłego do przedstawienia średniego spadku wartości rynkowych lokali mieszkalnych położonych w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania w ramach wydawanych opinii na potrzeby innych postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym i pominięciu obowiązku zindywidualizowania szkody w odniesieniu do konkretnego lokalu, to zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty te okazały się co do zasady trafne.

Należy jednak zwrócić uwagę, że skarżący nie podał argumentów merytorycznych uzasadniających pogląd, że hałas generowany przez samoloty nie ma związku ze spadkiem wartości lokalu powodów w sposób powiązany z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z wnioskami opinii biegłego, zobowiązanego w postępowaniu apelacyjnym do badania czy skutkiem wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania było obniżenie wartości lokalu jako konsekwencji tego zdarzenia. Założenia metody przyjętej przez biegłego odpowiadają różnicowemu (dyferencyjnemu) sposobowi ustalenia szkody, opartemu na badaniu wartości stanu majątkowego osoby poszkodowanej

dla wykrycia różnicy, jaką wywołało zjawisko szkody przed i po jej ujawnieniu się.

Są również - zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego - wystarczające do wywiedzenia wniosku, że obawa przed skutkami hałasu powstaje tam, gdzie człowiek o normalnym poziomie postrzegania dostrzega istnienie tego rodzaju zagrożenia z uwagi

na sposób korzystania z nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Obawa ta w odbiorze uczestników rynku ujawniła się i została odnotowana jako czynnik negatywny przekładający się na wartość lokalnych transakcji.

Wypada przy tym zauważyć, iż oddziaływanie hałasu samolotowego w obszarze strefy będzie inaczej wpływało na korzystanie, lub powstanie obawy o zagrożeniu zakresu korzystania w przyszłości, w odniesienia do mieszkań położonych w różnych konfiguracjach kondygnacyjnych i w różnej odległości od lotniska czy bezpośrednio pod korytarzami powietrznymi. Dlatego przedłożenie przez stronę skarżącą opinii zawierających ocenę utraty wartości przez inne nieruchomości położone w strefie nie było przydatne dla ustalenia wysokości spadku wartości lokalu w tej sprawie na poziomie 1,3 %. Skarżący nie przedstawił też argumentacji wykazującej wyłączną prawidłowość metody stosowanej przez biegłego K. N. w korelacji do metody przyjętej przez biegłego B. K. (2). W konsekwencji tego nie można biegłemu B. K. (2) postawić zarzutu, że opracowana przez niego opinia nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego naruszenia art. 363 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i ustalenie, że zasada pełnej kompensacji szkody nastąpi poprzez przyznanie stronie odszkodowania w wysokości 12313,66 zł, podczas gdy zindywidualizowana opinia biegłej odnosząca się do danego stanu faktycznego wskazała spadek wartości na 2644 zł i to wskazana przez biegłego kwota stanowi pełne odszkodowanie, stwierdzić trzeba, iż zarzut ten jest nieporozumieniem.

Sąd Okręgowy uznał, iż tak sformułowany zarzut jest wynikiem niestarannego przygotowania pisma, gdyż nie przystaje do stanu faktycznego przedmiotowej sprawy, gdyż w sprawie nie przyznano odszkodowania w wysokości 12313,66 zł, lecz 8959,68 zł.

Pomimo błędów postępowania dowodowego uwydatnionych w przedmiotowej sprawie nie można jednak stwierdzić, że wpłynęły one na jej końcowe, ostateczne rozstrzygnięcie.

Wskazać bowiem należy, że Sąd Rejonowy wartość szkody powodów ustalił na kwotę 8959,68 zł. W postępowaniu odwoławczym, opierając się na opinii biegłego, Sąd Okręgowy ustalił, że wartość ta powinna stanowić kwotę 9040 zł. Skarżący natomiast domagał się jej obniżenia do kwoty 2644 zł.

Mając zatem na względzie, brzmienie art. 384 k.p.c. oraz okoliczność, że strona powodowa nie wniosła apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja pozwanego podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym należnych od pozwanego na rzecz powoda w wysokości 900 zł orzeczono w punkcie 2 sentencji, na podstawie art. 98 § 1 - 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

O pobraniu od pozwanego wydatku w wysokości 1505,52 zł związanego z wynagrodzeniem biegłego pokrytym tymczasowo przez Sąd Okręgowy orzeczono jak w punkcie 3 sentencji na podstawie art. 98 k.p.c. w z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, mając na uwadze, że Skarb Państwa nie jest zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłego sądowego.