

Sygn. akt V ACa 122/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Paulina Asłanowicz (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ś. i I. Ś.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 października 2017 r., sygn. akt IV C 1150/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że powództwo oddala oraz w punktach trzecim i piątym w ten sposób, że ustala, że powodowie ponoszą koszty procesu w zakresie uiszczonych i nieuiszczonych kosztów sądowych w całości, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym;

2. zasądza od małżonków I. Ś. i K. Ś. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwotę 8128 zł (osiem tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobrać od małżonków I. Ś. i K. Ś. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 2670,02 zł (dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt złotych dwa grosze) tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego.

Joanna Piwowarun-Kołąkowska Paulina Asłanowicz Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 122/18

UZASADNIENIE

Powodowie K. i I. małżonkowie Ś. w pozwie z dnia 20 sierpnia 2009 roku wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. łącznie kwoty 299000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwotę 133000 zł jako odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości

nieruchomości powodów i kwotę 166000 zł jako odszkodowanie z tytułu konieczności dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego.

Pozwany – Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 12 października 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. solidarnie na rzecz powodów K. Ś. i I. Ś. kwotę 81557 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 20 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;
3. zasądził od pozwanego solidarnie kwotę 4036,5 zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej;
4. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
5. nakazał sciągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie z tytułu poniesionych wydatków solidarnie od powodów kwotę 205,71 zł, a od pozwanego 7562,39 zł.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

Małżonkowie K. i I. Ś. są na zasadach wspólności ustawowej właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości O. gmina M. przy ulicy (...). Nieruchomość o łącznej powierzchni 18956 m² składa się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych (...) i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 305,39 m².

Rozporządzeniem Wojewody (...) Nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Nieruchomość powodów znalazła się w tym obszarze w strefie M. §(...) Rozporządzenia stanowił, że w obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową oraz zmiany sposobu użytkowania budynków na powyższe cele. Zakazano także budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem ust. 2. Ów ust. 2 stanowił z kolei, że w strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. W nowoprojektowanych budynkach na obszarze ograniczonego użytkowania należało zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, a w budynkach istniejących zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

O powyższych wymogach powodowie zostali poinformowani przez Wójta Gminy M. pismem z dnia 17 lutego 2009 roku.

Powodowie zlecieli oszacowanie swoich strat, spowodowanych ograniczeniami wynikającymi z Rozporządzenia rzeczoznawcom majątkowym. Rzeczoznawcy wyliczyli koszty konieczne do dostosowania nieruchomości powodów do właściwego klimatu akustycznego na kwotę 166000 zł, natomiast odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na kwotę 133761 zł.

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 17 lipca 2009 roku powodowie wezwali go do zapłacenia im powyższych kwot tytułem odszkodowania w terminie 5 dni, informując, iż brak zapłaty spowoduje wystąpienie przez nich na drogę sądową.

Ponieważ powyższe pismo pozostało ze strony pozwanego bez odpowiedzi, powodowie w dniu 20 sierpnia 2009 roku wystąpili z niniejszym pozwem.

Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 roku podjął Uchwałę numer(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Działka powodów znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania częściowo w strefie Z2.

W strefie Z2 granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. W odniesieniu do budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania uchwała określa następujące wymagania techniczne: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W związku z występowaniem w tej strefie poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą Polską Normą. Dla rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 roku poz. 1422 ze zm.) obowiązującą normą jest „PN- (...) (...) Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”. Dla poziomu hałasu dźwięku z powietrza najistotniejsza jest wymagana izolacyjność ścian zewnętrznych z oknami i stropodachu. Jak wynika z opinii Instytutu Ochrony Środowiska, poprzedzonej wykonanymi, zgodnie z obowiązującą metodyką pomiarami, na nieruchomości powodów nie są spełnione wymagania poziomów dopuszczalnych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826 ze zm.), jednakże izolacyjność akustyczna w badanym pomieszczeniu w budynku zlokalizowanym na tej nieruchomości spełnia wymagania określone w normie PN- (...) (...). Nie istnieje więc potrzeba stosowania żadnych dodatkowych zabezpieczeń.

Na dzień 4 sierpnia 2011 roku wartość nieruchomości powodów wynosiła 1101323 zł. Do dnia 24 czerwca 2016 roku wartość ta spadła o około 14,9% i wynosi 937707 zł. Gdyby teoretycznie nieruchomość powodów była położona poza obszarem ograniczonego użytkowania jej wartość byłaby wyższa o około 8% i na datę 24 czerwca 2016 roku wynosiłaby 1019264 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie dowodów z dokumentów i opinii Instytutu Ochrony Środowiska oraz biegłego A. Z., które dały podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powodom odszkodowania. Opinie te zostały sporządzone zdaniem Sądu I – ej instancji w sposób rzetelny, spójny i zupełny. Biegli oparli się na zgromadzonej dokumentacji, jej szczegółowej analizie oraz wizji lokalnej nieruchomości.

Podstawą roszczenia powodów o zasądzenie kosztów, jakie muszą ponieść na dostosowanie swego budynku do wymagań technicznych dotyczących budynków położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, są art. 136 ust. 3 i art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku, poz. 1232 ze zm., dalej: „p.o.ś.”). Stanowią one, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W §(...) Rozporządzenia Nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. określone zostały wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach – poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

W powyższym kontekście w art. 136 ust. 3 p.o.ś. sprecyzowano, że szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące budynki standardów wynikających z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W orzecznictwie podnosi się, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Przytoczone stanowisko ma bardzo duże praktyczne znaczenie, gdyż wynika z niego, że podmiot poszkodowany na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, aby móc domagać się odszkodowania z tego tytułu, nie musi wykazywać, że już poniósł nakłady niezbędne do osiągnięcia standardów obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania.

W związku z występowaniem na obszarze ograniczonego użytkowania poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B- (...) (...), która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych.

Pomiary przeprowadzone na terenie posesji powodów przez Instytut Ochrony Środowiska wykazały, że wprawdzie nie są tam spełnione wymagania poziomów dopuszczalnych i określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, to jednak izolacyjność akustyczna budynku spełnia wymagania określone w obowiązującej Polskiej Normie PN-B- (...) (...).

W świetle wyników przeprowadzonych pomiarów poziomu hałasu i wynikającego z nich wniosku, że budynek ma wystarczającą izolacyjność akustyczną i żadne dodatkowe zabezpieczenia nie są potrzebne nieprzydatna stała się zdaniem Sądu Okręgowego opinia sporządzona w niniejszej sprawie przez biegłego z zakresu budownictwa A. K., który, nie dysponując wynikami badań akustycznych, ocenił, że budynek powodów nie spełnia wymagań izolacyjności akustycznej i wyliczył koszty nakładów, jakie powodowie muszą ponieść w tym zakresie na kwotę 163135,16 zł.

Opinia biegłego K. była kwestionowana przez stronę pozwaną, która szczegółowo wskazywała na liczne jej błędy. Biegły, uznając zasadność części z nich, bez zlecenia Sądu Okręgowego, częściowo skorygował swoją opinię, określając wartość robót koniecznych do wykonania na kwotę 150263,91 zł. Ta skorygowana opinia dalej była kwestionowana przez pozwanego. Dlatego Sąd I - ej instancji swoje rozstrzygnięcie w zakresie roszczenia dotyczącego tzw. rewitalizacji oparł na opinii instytutu naukowego, który wydał ją po przeprowadzeniu specjalistycznych badań akustycznych, które wykazały, że zabezpieczenia akustyczne w budynku powodów są wystarczające. Ponieważ powodowie nie muszą przeprowadzać żadnych dodatkowych prac i ponosić ich kosztów, Sąd Okręgowy oddalił ich powództwo w tym zakresie.

Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 p.o.ś., który stanowi, że właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W judykaturze przyjmuje się, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści Rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie Rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic

własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie Rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy swoje rozstrzygnięcie w tym zakresie oparł na zaktualizowanej opinii biegłego A. Z.. Biegły nie dostrzegł wprawdzie wpływu samego utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w sensie wydania aktu administracyjnego na spadek wartości nieruchomości powodów, uznając, iż brak jest w tym akcie zapisów ograniczających korzystanie z nieruchomości już zabudowanych, jednakże przeprowadzona przez niego analiza transakcji nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania i poza tym obszarem w latach 2009 - 2016 wykazała, iż ceny jednostkowe powierzchni użytkowej nieruchomości położonych w strefie są niższe niż ceny poza nią. Zdaniem biegłego różnice w poziomie cen transakcyjnych widoczne w dołączonych do opinii zestawieniach nieruchomości porównawczych wynikają m.in. z narażenia nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania na hałas lotniczy, ale również z ogólnej atrakcyjności ich otoczenia. Obiekty objęte obszarem położone są w pobliżu tras o dużym natężeniu ruchu, więc są bardziej atrakcyjne do zabudowy komercyjnej niż mieszkaniowej i w tym kierunku następuje ich rozwój. Biegły oszacował wartość nieruchomości powodów na datę sporządzania opinii tj. na dzień 24 czerwca 2016 roku na kwotę 937707 zł i hipotetycznie oszacował jej wartość przy przyjęciu, że znajduje się poza obszarem ograniczonego użytkowania na kwotę 1019264 zł. Poprzez zastosowanie ekstrapolacji ocen przyznanych dla cech „sąsiedztwo i otoczenie” wyeliminował różnice w poziomie atrakcyjności lokalizacji. Pozostała różnica wynosząca około 8% wartości, a wynosząca kwotowo 81557 zł odzwierciedla zdaniem biegłego wpływ hałasu lotniczego, na jaki narażone są nieruchomości położone wewnątrz obszaru ograniczonego użytkowania.

W ocenie Sądu I - ej instancji tak wyliczona kwota jest szkodą, o jakiej mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., więc podlegała ona zasądzeniu jako odszkodowanie za to, że powodowie będą musieli znosić dopuszczalne na terenie ich posesji ponadnormatywne emisje hałasu.

Sąd Okręgowy oddalił żądanie powodów w pozostałym zakresie, przyjmując, że nie wykazali oni, że ich korzystanie z nieruchomości w inny sposób uległo ograniczeniu w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się obecnie tylko częściowo w strefie Z2 i nie występują na niej żadne ograniczenia związane z korzystaniem. Budynek został wybudowany w roku 1982, a więc sąsiedztwo lotniska i związany z nim hałas towarzyszyły powodom od początku. Za rzecz oczywistą uznał Sąd Okręgowy to, że nieruchomości położone wokół lotniska są mniej atrakcyjne niż nieruchomości położone w innych dzielnicach, a to się w sposób oczywisty przekłada na ich cenę. Powodowie, nabywając nieruchomość w tej lokalizacji, z pewnością również zapłacili za nią mniej niżby zapłacili za nieruchomość położoną w innych, bardziej atrakcyjnych dzielnicach.

Odsetki od przyznanej kwoty odszkodowania, Sąd I - ej instancji zasądził zgodnie z żądaniem powodów od dnia wniesienia pozwu, mając na uwadze przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 17 lipca 2009 roku i treść art. 455 k.c.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je w stosunkowo przy przyjęciu, że powodowie wygrali sprawę w 27%, a przegrali ją w 73%.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktów pierwszego, trzeciego i piątego i podniosła zarzuty, polegające na naruszeniu następujących przepisów prawa procesowego i materialnego:

1. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez zasądzenie odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości powodów w (...) ograniczonego (...), pomimo, iż zgodnie z wnioskami sformułowanymi w opinii z dnia 24 czerwca 2016 roku biegłego

sądowego A. Z. wartość nieruchomości powodów nie uległa obniżeniu z powodu umieszczenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania związanego z działalnością pozwanego;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii z dnia 24 czerwca 2016 roku biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. Z., polegających na przyjęciu, iż z opinii tej wynika wniosek, że wartość nieruchomości powoda zmniejszyła się w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku o 81557 zł i nie uwzględnieniu, że w tej opinii biegły sądowy nie stwierdził obniżenia wartości nieruchomości powodów w związku z umieszczeniem jej w obszarze ograniczonego użytkowania związanego z działalnością pozwanego, a ponadto pomimo, iż zgodnie z tą opinią wartość nieruchomości powodów podlegała analogicznym zmianom jak wartość nieruchomości podobnych położonych poza obszarem, a więc nie odbiegała od zmian, jakie zaistniały na całym rynku nieruchomości;

3. art. 481 k.c. w związku z art. 363 § 1 i 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, sprzecznego z zasadą, zgodnie z którą naprawienie szkody ma nastąpić przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej ustalonej według cen z daty ustalenia odszkodowania;

4. art. 481 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, skutkiem czego wartość zasądanego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego pozwanego, wynikającego z powołanych przepisów i jest sprzeczna z funkcją, jaką pełni odsetki.

Zważywszy na te zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę punktu pierwszego zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości powodów położonej w O., gminie M. przy ulicy (...) oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z tytułu postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Słuszny okazał się bowiem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., co z kolei pociągało za sobą naruszenie przez Sąd Okręgowy przy wydawaniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z zapatrywaniem judykatury opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz w oparciu o szczególnie dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (tak Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, Legalis numer 49256). Nie chodzi tu przy tym o kwestię wiarygodności, jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił do przekonania Sądu.

Zarzuty strony pozwanej wobec opinii biegłego A. Z. sprowadzały się do wyciągnięcia z niej przez Sąd Okręgowy błędnego wniosku, że wartość nieruchomości powodów zmniejszyła się w związku z wejściem w życie Uchwały nr (...) o 81557 zł. Istotnie zaś taki wniosek z opinii biegłego nie wynika, gdyż biegły wprost stwierdził, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na spadek wartości nieruchomości, a takiego związku dopatrywał się z hałasem lotniczym. Jednocześnie jednak biegły wyceny dokonał według cen na dzień sporządzenia opinii oraz na dzień 4 sierpnia 2011 roku, co już samo dyskwalifikuje tą opinię. Za utrwalony w orzecznictwie należy bowiem uznać pogląd o ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa miejscowego, wskazujący na konieczność całościowego rozpatrywania stanu prawnego w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2017 roku (III CZP 114/15, Legalis numer 1558589) i powołanej w niej linii

orzeczniczej w związku z tym, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. przyznaje odszkodowanie za szkodę spowodowaną wejściem w życie aktu prawnego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, szkoda podlegająca na naprawieniu na podstawie tego przepisu nie powstaje, gdy kolejny akt prawa miejscowego utrzymuje dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Nie każda bowiem zmiana ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości otwiera bieg nowego terminu do wystąpienia z roszczeniami przewidzianymi w art. 129 ust. 1 - 2 p.o.ś., a jedynie zmiana, która odnosi się do danej nieruchomości. Zasada ta dotyczy zarówno zmiany polegającej na nowelizacji danego aktu prawnego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, jak i wejścia w życie nowego aktu prawnego zastępującego jeden obszar ograniczonego użytkowania innym. Przyjęcie, że wraz z każdą zmianą obszaru ograniczonego użytkowania, formalną bądź materialną, rozpoczyna się bieg nowego terminu niweczyłoby cel wprowadzenia art. 129 ust. 4 p.o.ś. Te rozważania prowadzą więc do wniosku, że termin do występowania z roszczeniami na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. rozpoczyna się od nowa wyłącznie dla osób, dla których zmiana obszaru powoduje negatywne skutki i wyłącznie w zakresie tych skutków. Szkoda może bowiem powstać tylko wtedy, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe, zwiększa lub przedłuża dotychczasowe ograniczenia. Innymi słowy, szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie lub zmniejsza dotychczasowy poziom ograniczeń.

W niniejszej sprawie powodowie swoją szkodę wywodzili z faktu wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody Nr (...), które w toku sprawy zastąpione zostało Uchwałą Sejmiku nr (...). W konsekwencji przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie winna być ocena wzajemnej relacji ograniczeń wprowadzonych Uchwałą nr(...)w stosunku do ograniczeń wynikających z Rozporządzenia Nr (...) Wojewody, by rozstrzygnąć, z którym momentem i w jakim zakresie one powstały, co stanowi istotny wyznacznik wysokości ewentualnej szkody. Sąd Okręgowy oparł się zaś na opinii, która nie uwzględniała tych korelacji i bez stwierdzenia, że wejście w życie Uchwały Sejmiku spowodowało nowe ograniczenia w stosunku do Rozporządzenia Nr(...)dokonywała porównania wartości nieruchomości powodów z jej wartością przy założeniu jej położenia poza obszarem ograniczonego użytkowania na dzień 4 sierpnia 2011 roku i na dzień sporządzenia opinii, a więc całkowicie abstrahując od wcześniejszych ograniczeń wprowadzonych Rozporządzeniem.

Słusznie także zarzuca apelacja, że ewentualne obniżenie wartości nieruchomości spowodowane winno być ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a nie wywołane innymi czynnikami, w tym ogólnymi trendami panującymi na rynku nieruchomości, co wymaga uwzględnienia przy szacowaniu nieruchomości cen transakcyjnych ze strefy ograniczonego użytkowania oraz takich cen spoza strefy i dokonania stosownych porównań przy wyeliminowaniu ewentualnego spadku związanego z trendami rynkowymi. Wymogu tego nie spełnia dokonany przez biegłego szacunek, będący wynikiem porównania wartości nieruchomości powodów z jej wartością przy założeniu jej położenia poza obszarem ograniczonego użytkowania na dzień poprzedzający wejście w życie Uchwały i na dzień sporządzenia opinii.

Co prawda sama okoliczność, że opinia biegłego nie ma treści odpowiadającej oczekiwaniom strony nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii, gdyż niezadowolenie strony z opinii nie stanowi wystarczającej podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 31 lipca 2014 roku, I ACA 232/14, Lex numer 150666), to jednak wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego nie czyni zadość tym wymogom, to zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza, podlegająca kontroli instancyjnej, ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. W przedmiotowej sprawie biegły A. Z. sporządził ostateczną opinię, która nie spełnia wszystkich istotnych wymogów wyceny, a co za tym idzie nie może być uznana za miarodajną dla ustaleń samego faktu poniesienia przez powodów szkody i jej wysokości. Zachodziły zatem podstawy do uzupełnienia postępowania dowodowego o dowód z opinii innego biegłego.

Przeprowadzony w postępowaniu apelacyjnym dowód z opinii biegłego P. T. (k. 820 – 900) i jej uzupełnienia (k. 944 – 953) mógł stanowić podstawę wyrokowania w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego wnioski opinii

tego biegłego były bowiem jasne i przekonujące, a tym samym dawały podstawę do ustalenia, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości należącej do powodów nie obniżyła się na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na mocy Rozporządzenia Wojewody (...) Nr(...) przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...). Biegły szczegółowo przeanalizował powyższe ograniczenia związane z usytuowaniem nieruchomości w strefie M, a następnie jedynie jej części w strefie Z2, a w pozostałym zakresie jedynie w obszarze ograniczonego użytkowania, dochodząc do konkluzji, że uwarunkowania nieruchomości w 2011 roku uległy poprawie. Stąd prawidłowa była wycena według stanu i cen nieruchomości z dnia 24 sierpnia 2007 roku oraz na datę sporządzenia opinii przy uwzględnieniu transakcji nieruchomości zlokalizowanymi na terenie obszaru w strefie Z2, a na dzień przed ustanowieniem obszaru z rynku (...), a następnie na podstawie transakcji nieruchomości spoza obszaru z założeniem, że zlokalizowana jest na rynku bez wpływu obszaru, a na zmianę jej wartości w czasie mają wpływ wyłącznie ogólne trendy i tendencje ekonomiczne kształtujące popyt i podaż na rynku lokalnym nieruchomości gminy M., a w dalszej kolejności porównania procentowego zmian poszczególnych wartości. Ten zabieg doprowadził biegłego do niepodważonej przez strony i przekonującej konkluzji, że wprowadzenie ograniczeń w sposobie użytkowania nie wpłynęło na wartość nieruchomości.

Wskazać przy tym należy, że w opinii uzupełniającej biegły ustosunkował się do zastrzeżeń strony powodowej do metodologii zastosowanej w opinii głównej, wyjaśniając obszernie przyjęte założenia i sposób wyceny. Opinia uzupełniająca nie była zaś już kwestionowana przez strony, które nie złożyły do niej dalszych zastrzeżeń, a powodowie na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 października 2019 roku cofnęli wniosek o powołanie innego biegłego zgłoszony po sporządzeniu przez biegłego T. opinii głównej. Za chybiony należało uznać zarzut strony powodowej do tej opinii odwołujący się do tego, że biegły w innej sprawie dokonał innych ustaleń, pomimo powielenia materiału tekstowego z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie. Odmienne wyniki szacunku dotyczącego innej nieruchomości, nie mogą bowiem podważać wyceny przedmiotowego gruntu i budynku przy braku skutecznych zarzutów do metodologii przyjętej w niniejszej sprawie, tym bardziej, że owej opinii z innej sprawy nawet nie przedłożono do akt.

Stąd też korekta ustaleń stanu faktycznego dokonanych przez Sąd Okręgowy dotyczyła wyłącznie braku wpływu wejścia w życie obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, przy zaakceptowaniu ich w pozostałym zakresie i prowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w punkcie pierwszym przez oddalenie powództwa. Taka treść orzeczenia reformatoryjnego czyni bezprzedmiotowym odnoszenie się do zarzutów apelacji kwestionujących rozstrzygnięcie w zakresie daty początkowej naliczania odsetek od roszczenia uwzględnionego przez Sąd Okręgowy.

Zmiana rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym spowodowała konieczność korekty orzeczenia w punktach trzecim i piątym w przedmiocie kosztów procesu w zakresie uiszczonych i nieuiszczonych kosztów sądowych przez ustalenie, że powodowie przegrali sprawę, a w związku z tym winni je ponieść na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zaś szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu w oparciu o art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

O obowiązku poniesienia przez powodów wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego, o którego opinię uzupełnione zostało postępowanie dowodowe przed Sądem Apelacyjnym, w związku z ich pokryciem tymczasowo ze Skarbu Państwa, orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Ewa Kaniok Paulina Aślanowicz Joanna Piwowarun-Kołąkowska