

Sygn. akt V ACa 272/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: Gabriela Kaszuba

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i M. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 listopada 2016 r., sygn. akt IV C 1235/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 1.911.295 (jeden milion dziewięćset jedenaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć) złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 25.295 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć) złotych od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.886.000 (jeden milion osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych) złotych od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

b. w punkcie drugim nadając mu treść: „ustala że powodowie ponoszą koszty postępowania w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od E. K. i M. K. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 122.500 (sto dwadzieścia dwa tysiące pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;

IV. nakazuje pobrać od E. K. i M. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 5.807,13 (pięć tysięcy osiemset siedem złotych trzynaście groszy) tytułem wydatków za opinię biegłego tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa.

Aleksandra Kempczyńska

Sygn. akt V ACa 272/20

UZASADNIENIE

W dniu 2 sierpnia 2013 roku powodowie E. K. oraz M. K. złożyli pozew (uzupełniony pismem z dnia 19 sierpnia 2013 roku), wnosząc o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) kwoty 5.580.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, stanowiących własność powodów, położonych w W. pomiędzy ulicami (...), P. i H. oraz tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych posadowionych na nieruchomościach powodów przy ul. (...) w W. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W dniu 17 marca 2014 roku pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) złożyło do tutejszego Sądu odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2015 roku powodowie wskazali, że żądają kwoty 200.000 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, zaś cofają pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odszkodowania tytułem rewitalizacji akustycznej.

W piśmie z dnia 8 listopada 2016 roku powód rozszerzył żądanie pozwu w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości do łącznej kwoty 2.086.000 zł wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 200.000 zł od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do zapłaty, zaś od kwoty 1.886.000 zł od dnia doręczenia pozwanemu opinii biegłego do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 22 listopada Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 3.494.000 zł.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów E. K. i M. K. solidarnie kwotę 2.086.000 zł z odsetkami:

- ustawowymi od kwoty 200.000 zł od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.886.000 zł od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

II. koszty postępowania stosunkowo rozdzielił między stronami obciążając tymi kosztami powoda w 63 %, pozwanego w 37 % oraz pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonych w W. pomiędzy ulicami (...), P. i H., na które składają się zabudowana działka

o pow. 10.000 m⁽²⁾ położona przy ul. (...), nr ew. (...) z obrębem (...), niezabudowana działka o pow. 9.486 m⁽²⁾ położona przy ul. (...) nr ew. (...) z obrębem (...), niezabudowana działka o pow. 287 m⁽²⁾ o nr ew. (...) z obrębem (...), niezabudowana działka o pow. 52.068 m⁽²⁾ o nr ew. (...) z obrębem (...) oraz niezabudowana działka o nr ew. (...) z obrębem (...).

Uchwałą numer (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Nieruchomości należące do powodów znajdowały się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. poza strefami Z1

i Z2 obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z 16 lipca 2013 roku powodowie wezwali Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. do zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości i konieczności poniesienia nakładów akustycznych.

Ponieważ w sprawie występowały fakty wymagające wiedzy specjalnej, niezbędnym było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia, czy ograniczenia wprowadzone uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) (w szczególności § 5 uchwały) mają wpływ na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów wskazanych w piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2015 roku. Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2016 roku Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego T. K. (1) w celu ustalenia, jaki wpływ na obniżenie wartości nieruchomości powodów miały immisje w postaci hałasu spowodowanego sąsiedztwem portu lotniczego im. F. C. w W., jak również na okoliczność ustalenia, jaka jest – oszacowana kwotowo – wysokość spadku wartości rynkowej nieruchomości powodów w związku z działalnością portu lotniczego w związku z występującym hałasem lotniczym.

W wykonaniu zobowiązania Sądu biegły sądowy T. K. (1) sporządził opinię główną w dniu 7 maja 2015 roku oraz opinię uzupełniającą w dniu 23 maja 2016 roku. W opinii z dnia 7 maja 2015 roku biegły sądowy wykluczył istotność wpływu strefy OOU na cenę nieruchomości powodów, wskazał jednocześnie, że odmiennym zagadnieniem, wykraczającym poza tezę dowodową zakreśloną przez Sąd, jest kwestia hałasu lotniczego i jego wpływ na wartość nieruchomości, udowodnione jest bowiem ponad wszelką wątpliwość, że hałas lotniczy oddziałuje negatywnie na wartość nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych na terenie (...) W.. W opinii z dnia 23 maja 2016 roku wskazał zaś, iż analiza danych rynkowych w postaci cen i cech rynkowych nieruchomości gruntowych oraz komercyjnych na terenie dzielnicy W.

z uwzględnieniem poziomu natężenia hałasu lotniczego i lokalizacji nieruchomości w strefach OOU wykonana metoda regresji wielorakiej wskazuje, że immisje w postaci hałasu spowodowanego sąsiedztwem portu lotniczego im. F. C. mają istotny wpływ na wartość nieruchomości na analizowanym rynku, w tym także na nieruchomości powodów, powodując spadek ich wartości, przy czym spadek wartości nieruchomości powodów objętych powództwem wynosi 2.086.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy, a w szczególności na podstawie opinii biegłego T. K. (1). Przedmiotowe dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, by podważyć ich wiarygodność z urzędu.

Sąd wskazał, że ostatecznie przedmiotem żądania w niniejszym procesie jest zapłata przez pozwanego odszkodowania w kwocie 2.086.000 złotych w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Bezsporne w sprawie pozostawało, że w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. utworzonym uchwałą numer (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku znalazły się nieruchomości powodów i że znajdują się one poza strefami Z1 i Z2.

Powodowie domagają się w sprawie niniejszej odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości oraz koniecznością znoszenia immisji w postaci hałasu. Podstawę żądania powodów stanowi art. 129 ust. 2 z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., sygn. I CSK 509/11, jednoznacznie wskazał, że w takim wypadku właściwą podstawę prawną uzyskania przez poszkodowanego ochrony

w zakresie roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia się wartości nieruchomości, wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska pozwanego, emitującego hałas w stopniu, który uzasadniał utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania uznać należy art. 129 ust. 2 p.o.ś.. Wyłączył tym samym możliwość oparcia powództwa na przepisie art. 435 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 129 p.o.ś., jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się

niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Ustęp 2 tego artykułu stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 4).

W wyroku z dnia 27 czerwca 2012 roku Sąd Najwyższy wskazał, iż odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 p.o.ś. przewidziano nie za samo ograniczenie

i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 roku, IV CSK 28/12, LEX nr 1228596).

W wyroku z dnia 25 maja 2012 roku Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że 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 np. hałas (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 roku, I CSK 509/11, LEX nr 1271642).

Pozwany podnosił, że powodowie nie ponieśli szkody, gdyż wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie spowodowało żadnych ograniczeń w korzystaniu

z nieruchomości (brak ograniczeń w zabudowie czy w odniesieniu do zmiany funkcji budynków znajdujących się w OOU poza strefami Z1 i Z2), zaś samo położenie w OOU nie oznacza spadku wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu z powyższym zarzutem nie można się zgodzić. Nie ulega wątpliwości, iż przyczyną utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla terenów wokół (...) im. (...) w W. było dotrzymanie standardów związanych z emisją hałasu (art. 135 p.o.ś.). Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bowiem w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, mieszkańcy muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swoich nieruchomościach. Istnieje zatem ścisły związek między wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania a spadkiem wartości nieruchomości, znajdujących się na obszarze ograniczonego użytkowania, na co wskazał biegły w opinii. Wbrew stanowisku pozwanego zaktualizowały się w niniejszej sprawie przesłanki do zasądzenia odszkodowania na rzecz powodów.

W świetle powyższego orzecznictwa istotnym jest, czy na nieruchomości powodów mamy do czynienia z immisjami w postaci hałasu. W tym zakresie posiłkowo należy zastosować art. 144 k.c. celem wyjaśnienia pojęcia immisji, tj. zakłócanie korzystanie

z nieruchomości ponad przeciętną miarę. Do ustalenia, czy mamy do czynienia

z przekroczeniem przeciętnej miary, niezbędna jest ocena, czy działanie lub zaniechanie zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą nie tylko ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, ale także ze stosunków miejscowych.

Co istotne na gruncie niniejszej sprawy okoliczność, że dla poszczególnych rodzajów zakłóceń ustanowione zostały w drodze przepisów prawnych normy, w zasadzie nie ma decydującego znaczenia, a najwyżej orientacyjne - dla oceny przekroczenia przeciętnej miary zakłóceń w rozumieniu art. 144 (Jacek Gudowski (red.), Jolanta Rudnicka, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, LexisNexis, 2013).

Hałas generowany przez ruch lotniczy i wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości powodów, co jednoznacznie wynika z opinii biegłego, w której porównywane były wartości

nieruchomości, które znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania i nieruchomości, które znajdują się poza tym obszarem, tj. nie są dotknięte czynnikiem hałasu generowanego przez ruch lotniczy.

W niniejszej sprawie podstawą rozstrzygnięcia Sądu w zakresie roszczenia powodów w powyższym zakresie była opinia wykonana przez biegłego sądowego T. K. (2). W sporządzonej opinii biegły wskazał, że immisje w postaci hałasu spowodowanego sąsiedztwem portu lotniczego im. F. C. mają istotny wpływ na wartość nieruchomości na analizowanym rynku, w tym także na nieruchomości powodów, powodując spadek ich wartości, przy czym spadek wartości nieruchomości powodów objętych powództwem wynosi 2.086.000 zł.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania przedmiotowej opinii, która – zdaniem Sądu – została sporządzona rzetelnie i kompleksowo, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Opinia co prawda była kwestionowana przez pozwanego, ale w ocenie Sądu biegły odniósł się do zgłaszanych zastrzeżeń i wyjaśnił je na rozprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że hałas generowany przez startujące samoloty na nieruchomości powodów wykracza poza przeciętną miarę. W związku z tym przyjął, że pozwany ponosi odpowiedzialność względem powodów na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Rozstrzygnięcie w kwestii odsetek Sąd oparł o art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu w zakresie kwoty 200.000 zł, której pierwotnie domagali się powodowie, zaś w zakresie kwoty 1.886.000 zł od dnia 21 czerwca 2016 roku, tj. od dnia następnego po dniu doręczenia opinii biegłego.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach procesu, orzeczono w oparciu o treść art. 100 k.p.c., obciążając kosztami powoda w 63%, zaś pozwanego w 37%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

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

a. art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez błędną ocenę opinii głównej z dnia 7 maja 2015 r. („Opinia główna”), opinii uzupełniającej z dnia 3 września 2015 roku („Opinia uzupełniająca I”), opinii uzupełniającej z dnia 23 maja 2016 roku („Opinia uzupełniająca II”) oraz ustnej opinii z dnia 8 listopada 2016 roku („Opinia ustna” łącznie dalej także jako: „Opinie”), biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - T. K. (1) („Biegły”), tj. przyjęcie wbrew logice i treści opinii, że z opinii wynika, iż w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku tworzącego obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) („Uchwała”, „OOU”, „Lotnisko”) nastąpiła szkoda po stronie powoda, pomimo, że biegły w opiniach wskazywał jednoznacznie, że wejście w życie uchwały nie miało wpływu na wartość nieruchomości powoda („Nieruchomości”);

- poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a to poprzez przyjęcie, że z opinii wynika, iż nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie OOU, pomimo, że opinia klarownie i jednoznacznie wyklucza jakikolwiek wpływ wejścia w życie uchwały na wartość nieruchomości;

b. art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 2.086.000 złotych odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z faktem występowania hałasu lotniczego podczas gdy, powód dochodził odszkodowania na podstawie art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku z późn. zm.

(„POŚ”), z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały, co w konsekwencji stanowi rozstrzygnięcie ponad żądanie pozwu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska („POŚ”):

- poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji brak ustalenia, że w niniejszej sprawie powód zgłosił roszczenie o obniżenie wartości nieruchomości po upływie terminu zawitego dwóch lat od wejścia w życie uchwały,

- uznanie roszczenia powoda dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ w całości, podczas gdy działka o nr (...), obręb (...) („Działka”) znajdowała się w części w OOU już w OOU wprowadzonym rozporządzeniem nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku („Rozporządzenie nr (...”), a zatem termin na zgłoszenie roszczeń przez powoda z tytułu spadku wartości działki upłynął w dniu 28 sierpnia 2009 roku, a powód w tym terminie nie zgłosił roszczenia pozwanemu.

b. art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. POŚ w zw. z art. 322 ust. 1 POŚ i w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że w niniejszej sprawie zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy wprowadzeniem uchwały, a spadkiem wartości nieruchomości, pomimo, że z opinii ustnej wynika, iż spadek wartości Nieruchomości nie nastąpił wskutek wejścia w życie uchwały;

c. art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały w zw. z § 2 oraz tabelą 2 załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku („Rozporządzenie”) poprzez błędne przyjęcie, że na skutek wejścia w życie uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powoda względem nieruchomości poprzez pozbawienie powoda możliwości żądania zaniechania immisji, podczas gdy z ani z opinii ani z uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia nieruchomości dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczeń norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe;

d. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda od kwoty 200.000 zł odsetek ustawowych od dnia 12 lutego 2014 r. (dzień następny po doręczeniu pozwanemu pozwu) oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 1.886.000 zł od dnia 21 czerwca 2016 (dzień następny po dniu doręczenia opinii uzupełniającej II), podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzzonego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

W oparciu o powyższe zarzuty oraz wnioski pozwany wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;

a ewentualnie

2. uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o zobowiązanie powoda do przedłożenia umowy sprzedaży nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w W. oraz przeprowadzenie z powyższego dokumentu dowodu, na okoliczność faktycznej ceny uzyskanej przez powoda tytułem sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., nieprawidłowych ustaleń opinii w zakresie spadku wartości nieruchomości w związku z hałasem lotniczym, braku poniesienia szkody przez powoda w związku

z wejściem w życie Uchwały oraz o przeprowadzenie dowodu z dokumentów i wydruków załączonych do apelacji na okoliczności wskazane w uzasadnieniu apelacji.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 2 maja 2018 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 22 listopada 2016 r. w ten sposób, że oddalił żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanego kwoty 2.086.000 zł z odsetkami z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Sąd Apelacyjny ustalił, że powodowie są właścicielami bliżej określonych nieruchomości położonych w W., objętych obszarem ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r. Przy czym nieruchomości powodów znalazły się poza wydzielonymi w tym obszarze strefami Z1 i Z2.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Apelacyjny uznał, że wprawdzie wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadziło ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powodów, o jakich mowa w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, polegające na znoszeniu dopuszczalnych tą uchwałą immisji ponadnormatywnego hałasu związanego z działalnością pobliskiego lotniska, niemniej jednak nie spowodowało ono obniżenia wartości ich nieruchomości.

Skarga kasacyjna powodów - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawierała zarzuty naruszenia art. 233 § 1, 321 § 1, 322 k.p.c., art. 140, 144, 361 § 1, 435 k.c., art. 129 ust. 2, 135, 322 - 328 „u.p.o.ś”, i zmierzała do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie o sygnaturze I CSK 568/18 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że istota rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego oparta jest na stanowisku, że spadek wartości nieruchomości powodów nie został spowodowany wprowadzeniem uchwałą Sejmiku obszaru ograniczonego użytkowania, skoro nieruchomość ta była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie tej uchwały.

Według art. 129 ust. 2 „u.p.o.ś”, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Jak przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08 (OSNC-ZD 2009, nr 4 poz. 103), przepis ten stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 (nie publ.), uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej „O.O.U.”). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, nie publ., z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47, czy z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16

nie publ.). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale, co wymaga podkreślenia, szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU. Niepodobna podzielić stanowiska, że w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, nie wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego była w znacznej części zasadna.

Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjął je za własne, z tym jednak istotnym zastrzeżeniem, że konieczne było uzupełnienie postępowania dowodowego w celu określenia wysokości poniesionej przez powodów szkody.

Na wstępie przypomnieć należało, że powodowie dochodzili w niniejszej sprawie odszkodowania za zmniejszenie wartości stanowiącej ich własność nieruchomości, położonych w W. pomiędzy ulicami (...), P. i H. w związku z utworzeniem OOU dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (OOU 2011). Podstawę prawną żądania stanowił, na co wskazał również Sąd I instancji, art. 129 ust. 2 p.o.ś. Zgodnie z treścią tego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przywołany przepis reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w sytuacji, gdy do tego ograniczenia dochodzi w związku z wymogami ochrony środowiska, np. w wyniku ustanowienia OOU (vide art. 136 ust. 1 p.o.ś). Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (albo jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości), szkodą tą jest przy tym również zmniejszenie wartości nieruchomości, (3) związek przyczynowy między ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Według dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, podzielanego przez Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także samo ustanowienie OOU. Związek z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego 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 OOU. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, LEX nr 2177083, z dnia 21 marca 2017 r., I CSK 440/15, LEX nr 2305911, z dnia 22 listopada 2019 r., I CSK 464/18, LEX nr 2775649, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, LEX nr 2281244). Jednocześnie, w orzecznictwie wskazuje się, że ograniczenie prawa własności spowodowane ustanowieniem OOU jest tylko jednym z elementów składających się na szkodę w rozumieniu art.

129 ust. 2 p.o.ś, jednak szkody tej nie wyczerpuje. Istotnym czynnikiem jest już samo ustanowienie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się z przeświadczeniem o uciążliwościach, wynikających ze zwiększonej emisji hałasu, co może wpływać na ich decyzje zakupowe poprzez uznanie tak położonych nieruchomości za mniej atrakcyjne i w konsekwencji przekładać się na zmniejszenie ich wartości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, LEX nr 2336675, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 750/16, LEX nr 2233045 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 maja 2018 r., V ACa 1190/17, LEX nr 2499241).

Przedstawione rozważania prowadziły do wniosku, że postawiony w apelacji strony pozwanej zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c., a także art. 140 w zw. z art. 144 k.c. nie były zasadne, co samo w sobie nie przesądzało jeszcze o niezasadności wniesionego środka odwoławczego. Przeprowadzenie powyższej analizy było jednak konieczne, z jednej strony z uwagi na postawiony w apelacji zarzut dotyczący naruszenia ww. przepisów, z drugiej zaś w celu wyekspozowania tych okoliczności, które dla rozstrzygnięcia sprawy miały istotne znaczenie i w związku z tym powinny stanowić przedmiot dowodzenia (art. 227 k.p.c.). Wynik niniejszej sprawy zależał natomiast ostatecznie od ustalenia, czy rzeczywiście doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów i jeżeli tak, to w jakim rozmiarze, uwzględniając, że także rozmiar szkody musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem szkodzącym. To ustalenie wymagało niewątpliwie wiadomości specjalnych, a tym samym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego.

Uwzględniając zarzuty apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny uznał, że podstawą orzekania w tej sprawie nie może być opinia główna, jak i opinia uzupełniająca biegłego T. K. (1) z dnia 23 maja 2016 r. Przedmiotowa opinia ukazuje aktualną na datę 4 sierpnia 2011 r. reakcję rynku nieruchomości na to, czy dana nieruchomość jest położona w OOU 2011, czy też poza tym obszarem. Nie odnosi się to jednak do przedmiotu niniejszej sprawy, w której strona powodowa dochodzi naprawienia szkody polegającej na zmniejszeniu wartości stanowiącej jej własność nieruchomości w związku z ustanowieniem OOU 2011 uchwałą nr (...). Opinia daje jedynie odpowiedź na pytanie, czy i jeżeli tak, to jaka, wystąpiła, aktualna w dacie 4 sierpnia 2011 r., różnica w wartości rynkowej nieruchomości powodów - między sytuacją hipotetyczną, gdyby nieruchomość ta nie była zlokalizowana w OOU, a sytuacją rzeczywistą, tj. przy lokalizacji nieruchomości w OOU. Powyższa opinia nie udziela jednakże odpowiedzi na pytanie, czy stwierdzona przez biegłego różnica w cenach pomiędzy analizowanymi obszarami pozostaje w jakimkolwiek związku z utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr (...). Precyzyjniej rzecz ujmując biegły stwierdza, że ustalona przez niego różnica w wartości nieruchomości jest spowodowana utworzeniem OOU 2011, ale stwierdzenie to nie znajduje oparcia w treści opinii i stanowi wyłącznie nieumotywowany pogląd biegłego. W ocenie Sądu Apelacyjnego bez zbadania relacji cenowych zachodzących na rynku nieruchomości, położonych na terenie U. przed utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr (...) oraz po utworzeniu OOU, w odniesieniu do nieruchomości powodów nie było możliwe ustalenie istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą strony powodowej (zmniejszeniem wartości stanowiącej jej własność nieruchomości) a wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego tworzącego OOU, w konsekwencji czego doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Tylko po ustaleniu ogólnej relacji między cenami na obszarze OOU i poza obszarem OOU przed utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr (...) oraz po utworzeniu OOU było możliwe poddanie analizie zmiany wartości rynkowej nieruchomości powodów w kontekście odpowiedzi na pytanie, czy ta zmiana jest właśnie następstwem utworzenia OOU. Sąd Apelacyjny, jako sąd nie tylko kontrolujący orzeczenie Sądu I instancji, ale przede wszystkim jako sąd merytorycznie rozstrzygający sprawę, uzupełniając postępowanie dowodowe dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego sądowego na okoliczności szczegółowo określone w postanowieniu z dnia 22 lipca 2020 r.

Opinię w lutym 2021 r. sporządziła biegła B. H.. Oceniając opinię biegłej wypada przypomnieć, że opinia biegłego sądowego jest dowodem szczególnym, gdyż biegły dysponuje wiedzą specjalistyczną, której to wiedzy nie posiada sąd. Wobec tego w orzecznictwie wskazuje się, że opinia taka podlega ocenie przy zastosowaniu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania, a także stanowczości wniosków opinii. W ocenie Sądu Apelacyjnego biegła B. H. powołana w niniejszej

sprawie wykonała opinie rzetelnie, a swoje stanowisko należycie umotywowała. Z opinii biegłej wynika wprost, że nieruchomości powodów (...) (aktualnie (...)) i (...) objęta żądaniem pozwu utraciła na wartości właśnie w związku z wejściem w życie Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., pozostałe nieruchomości nie. Przedmiotowa opinia obejmowała sporządzoną na piśmie opinię główną z dnia 25 lutego 2021 r., ustne jej wyjaśnienie podczas rozprawy w dniu 8 września 2021 r. oraz pisemną opinię uzupełniającą z dnia 22 września 2021 r. W opiniach tych biegła potwierdziła zasadność przyjęcia wystąpienia szkody w majątku powodów w związku z wejściem w życie w/w uchwały w przypadku dwóch nieruchomości. Dowód ten Sąd Apelacyjny ocenił jako wiarygodny i oparł się na nim rozstrzygając sprawę. Opinia biegłej poddawała się w pełni weryfikacji, tak pod kątem materiału faktycznego wykorzystanego przez biegłą przy sporządzaniu opinii, zastosowanej przez biegłą metodologii (zgodnej z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), poprawności rozumowania i wyprowadzonych wniosków końcowych. Zastrzeżenia strony powodowej nie podważały przedmiotowej opinii w jakimkolwiek zakresie.

Sąd Apelacyjny nie podziela przekonania powodów, jakoby ustalenia biegłej były arbitralne. Przeciwnie, wnioski końcowe opinii wynikają z przeprowadzonego badania transakcji na rynku nieruchomości, doboru właściwych nieruchomości porównawczych, zastosowania metody wyceny, którą biegła jako specjalista w swojej dziedzinie wybrała jako najbardziej adekwatną. Zarzut strony powodowej jakoby biegła błędnie dobrała nieruchomości podobne, przyjęte do porównania z szacowanymi nieruchomościami powodów, nie mógł być uznany za skuteczny, w sytuacji gdy powodowie nie wskazali w zarzutach do opinii na żadne konkretne uchybienia biegłej w tym zakresie. Strona powodowa zdaje się nie dostrzegać, że na stronach 37, 42-43, 46-47, 50 i załącznikach nr 1 i 2 do opinii głównej biegła przedstawiła obszerną bazę nieruchomości wykorzystanych do analizy przy sporządzaniu opinii i w tabelach wskazywała konkretne nieruchomości podobne/ porównawcze, które wykorzystywała w przeprowadzonej analizie. Biegła wyjaśniła, że wyceny dokonuje się na podstawie grupy reprezentatywnej najbardziej podobnych transakcji, odrzucane są transakcje nie spełniające kryteriów podobieństwa, a opinia zawiera podsumowanie dokonanej analizy. Wskazać należy, że zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca wyselekcjonowania transakcji, określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna jaką posiada biegły. Zdaniem Sądu, nie można biegłej skutecznie postawić zarzutu błędnie dobranej bazy transakcji. Wobec tego pozbawionym znaczenia było powoływanie się w zarzutach do opinii na jedną transakcję, dotyczącą nieruchomości, położonej przy ul. (...). Dodatkowo biegła w opinii głównej podała, z jakich źródeł merytorycznych korzystała, sporządzając opinię. Były to nie tylko wizja lokalna nieruchomości, dokumenty udostępnione w aktach sprawy, dane pozyskane z aktów notarialnych odnośnie sprzedaży nieruchomości porównawczych i ich oględziny w terenie, ale także literatura fachowa, w tym m.in. Zeszyt Metodyczny „Wartości nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych czy Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, opracowane przez PFSRM. Biegła dokonała wyceny dokładnie zgodnie z wytycznymi Zeszytu Metodycznego, tj. przez porównanie wartości w OOU i wartości poza OOU według cen z tych samych dat sprzed i po wejściu w życie w/w uchwały, przy jednoczesnym wyeliminowaniu innych czynników wpływających na wartość nieruchomości, co zostało jasno określone w tezie dowodowej, skierowanej do biegłej.

Odnosząc się do zarzutu, że biegła nie zbadła, czy spadek cen wiąże się z utworzeniem OOU i nie uwzględniła ograniczeń w postaci hałasu lotniczego i jego wpływu na wartość nieruchomości powodów, zważyć trzeba, że biegły nie dysponuje narzędziami poznawczymi, które pozwoliłyby mu ustalić precyzyjnie, co motywowało zbywców i nabywców nieruchomości na badanym rynku do tego, aby ceny nieruchomości w OOU ukształtowały się na poziomie o kilka procent niższym niż ceny nieruchomości poza OOU. Sfera motywacyjna nie jest bowiem uwidaczniana w treści aktów notarialnych. Nie oznacza to jednak – zdaniem Sądu Apelacyjnego – że o przyczynach spadku cen nie można wnioskować na podstawie aktów uzewnętrzniionych – ustaleń co do cen nieruchomości, w powiązaniu z dostępnymi informacjami o cechach różnicujących porównywane nieruchomości. Zastosowana przez biegłą metoda wyceny – podejście porównawcze, metoda porównania parami, do oszacowania wartości rynkowych gruntu zabudowanego i metoda korygowania ceny średniej do oszacowania wartości rynkowej gruntu niezabudowanego była zatem prawidłowa. W ocenie Sądu Apelacyjnego doświadczenie życiowe pozwala uznać, że przyczyną spadku cen jest właśnie obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia OOU muszą liczyć się z hałasem lotniczym,

który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze, zatem będą pozbawieni ochrony prawnej przed nadmiernymi immisjami, z której mogliby korzystać nabywając nieruchomości położoną poza OOU (choćby w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru). Doświadczenie życiowe pozwala też uznać, że dla potencjalnych nabywców nieruchomości wytyczenie granic obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego jest niczym innym, jak wyznaczeniem obszaru, na którym odczuwalne są uciążliwości (hałas) związane z funkcjonowaniem lotniska. Taka jest też przecież jedna z funkcji uchwały ustanawiającej OOU.

Takie też ustalenia poczyniła biegła w opinii, wskazując na str. 21, że „uchwała Sejmiku Województwa, tworząca OOU lotniska mogła stać się bodźcem, który wywarł wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na OOU, uświadamiając przyczynę jego utworzenia, jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższym przyrostem cen nieruchomości, położonych na obszarze oddziaływania lotniska, w stosunku do cen i dynamiki zmiany nieruchomości, położonych poza obszarem”. Dodatkowo w ustnych wyjaśnieniach do opinii, złożonych przed Sądem Apelacyjnym w dniu 8 września 2021 r. biegła podała, że hałas lotniczy był brany pod uwagę w przyjętej przez nią metodzie, badała rynek pod kątem hałasu przez badanie odpowiednich obszarów, w których znajdowały się nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenia strony powodowej w przedmiocie opinii biegłej B. H. cenić należało jako nieuzasadnione, oparte na ogólnikowych i subiektywnych zarzutach, odnoszących się przede wszystkim do wyboru nieruchomości podobnych. Powodowie nie wskazali na żadne konkretne zastrzeżenia, które mogłyby świadczyć o błędnym doborze przez biegłą nieruchomości podobnych, czy też uchybieniach popełnionych na etapie ustalania ich wartości rynkowej. W konsekwencji zastrzeżenia powodów ocenić należało jako nie prowadzące do podważenia wiarygodności ocenianego dowodu, wyrażające jedynie ogóle niezadowolenie z wyniku opinii. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jako bezzasadny. Okoliczności konieczne do rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione i nie było podstaw do kontynuowania postępowania dowodowego.

Podsumowując powyższe rozważania stwierdzić należało, że przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe prowadziło do ustalenia, że w związku z ustanowieniem OOU 2011 doszło do zmniejszenia wartości części nieruchomości stanowiących własność powodów, tj. działek ew. (...) (obecnie (...)) i (...), natomiast w zakresie pozostałych działek do zmniejszenia wartości nieruchomości nie doszło. O tym, czy ograniczenia środowiskowe związane z samym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania mają wpływ na zmianę wartości danej nieruchomości decydują okoliczności konkretnego przypadku. Natomiast o tym, czy okoliczność ta zostanie uwzględniona ujemnie w aspekcie ekonomicznym decyduje lokalny rynek nieruchomości. Ustalenie tego stanu w odniesieniu do nieruchomości powodów wymagało indywidualnej oceny, opartej o analizę rynku lokalnego. Z analizy dokonanej przez biegłą wynika, że w przypadku nieruchomości powodów spadek wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie OOU 2011 dotyczył przede wszystkim nieruchomości zabudowanej.

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut pozwanego, że stwierdzona w opinii biegłego sądowego różnica w wartości nieruchomości jest na tyle nieznaczna, iż mieści się w granicach błędu statystycznego (zarzut ten sformułowany został także w odniesieniu do opinii biegłego sądowego B. H.). Zarzut ten jest całkowicie dowolny i nie znajduje żadnego potwierdzenia w okolicznościach sprawy, w szczególności ocenianych dowodach. Biegła sądowa B. H. wyraźnie wskazała, że ustalona w wyniku przeprowadzonej procedury wyceny różnica, jakkolwiek nieznaczna, to jednak wyraźnie wynika z faktu ustanowienia aktem prawa miejscowego OOU 2011.

W świetle uzupełnionej w postępowaniu apelacyjnym podstawy faktycznej zaskarżone rozstrzygnięcie podlegało zmianie w zakresie obejmującym oddalenie powództwa o zasądzenie kwoty 1.911.295 zł (różnica między 2.086.000 zł a 174.705 zł) wraz z odsetkami. W pozostałym zakresie wyrok odpowiadał prawu, tzn. uzasadnione było zasądzenie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. od pozwanego na rzecz powodów kwoty 174.705 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości części nieruchomości należących do powodów.

Na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut apelacji pozwanego naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. Dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie powstaje z dniem wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Jako roszczenie bezterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Zasądzanie odsetek w takim przypadku dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika kosztem wierzyciela, co nie znajduje żadnego uzasadnienia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy oraz przepisach prawa.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając apelację pozwanego w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. oraz z mocy art. 100 zd. 2 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania należnych stronie pozwanej. Sąd obciążył powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego poniesionych przez niego kosztów postępowania apelacyjnego w postaci opłaty od apelacji w wysokości 100.000 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym oraz na podstawie art. 130³ § 2 k.p.c. i art. 83 ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył powodów obowiązkiem uregulowania na rzecz Skarbu Państwa kosztów opracowania opinii wydanych w niniejszej sprawie.

Aleksandra Kempczyńska