

Sygn. akt VI ACa 1754/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Agata Zajac

Sędziowie: Grażyna Kramarska

Małgorzata Kuracka (spr.)

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 sierpnia 2017 r., sygn. akt III C 1162/13

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo, tj. w punkcie pierwszym w ten sposób, że datę płatności odsetek oznacza na dzień 1 sierpnia 2016 roku, zaś oddała roszczenie co do ustawowych odsetek od kwoty 27150 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) za okres od dnia 2 sierpnia 2013 roku do dnia 31 lipca 2016 roku;

II. w pozostałej części apelację oddała;

I. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz I. K. kwotę 1214 zł (tysiąc dwieście czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1754/17

UZASADNIENIE

I. K. w pozwie złożonym w dniu 03 sierpnia 2013 r., skierowanym przeciwko od Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. domagała się zasądzenia kwoty w wysokości 38.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), w związku z hałasem (...)i ustanowieniem (...) oraz kwoty w wysokości 38.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkodę obejmującą koszty rewitalizacji akustycznej nieruchomości powódki. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od 2011 roku przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., o

powierzchni 74,03 m⁽²⁾, w obrębie (...), nr ew. działki (...). Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., nieruchomość do niej należąca znalazła się w granicach nowoutworzonego (...) dla (...) w W..

Zdaniem powódki, w wyniku wprowadzenia (...), doszło do znacznego spadku wartości nieruchomości, albowiem nieruchomość jest położona w miejscu gdzie są przekraczane dopuszczalne wartości poziomu hałasu w porze nocnej i poziomu hałasu w porze dnia.

Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. domagał się oddalenia powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2017 r. powódka zmodyfikowała powództwo wnosząc o zasądzenie kwoty łącznej 76.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkodę w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, oraz cofnęła roszczenie w zakresie kwoty 38.000 zł odszkodowania z tytułu konieczności rewitalizacji akustycznej nieruchomości.

Pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie pozwu, związanego z odszkodowaniem za rewitalizację budynku powódki w zakresie kwoty 38.000 zł, bez zrzeczenia się roszczenia, w dalszym toku wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz I. K. kwotę 27.150,00zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty/pkt.1/; w pozostałym zakresie oddalił powództwo/ pkt.2/; ustalił, że powódka ponosi koszty procesu w 64%, a pozwany w 36 % i pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu/pkt.3/.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

I. K. jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), o łącznej powierzchni użytkowej 74,03 m⁽²⁾, położonego przy ulicy (...) w W.. Lokal stanowi część zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało przydzielone powódce w dniu 04 kwietnia 2001 roku przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) w W..

Powódka wprowadziła się do lokalu w 2000 r. ze świadomością, że jest to mieszkanie pełnowartościowe. Na remont przeznaczyła znaczną część swoich środków pieniężnych, gdyż dokonała też adaptacji strychu na własne cele mieszkaniowe. Powódka była świadoma, że mieszkanie jest usytuowane w sąsiedztwie (...), jednakże ruch samolotów nie był aż tak uciążliwy w 2000 roku .

Przedmiotowy lokal, na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. /Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 128, poz. 4086 wraz z załącznikiem nr 6 - dalej zwana: (...)/, która weszła w życie 03 sierpnia 2011 r., znalazł się w całości w (...) dla (...) w W., poza strefami(...) (dalej jako : (...)).

Dla terenów położonych – tak jak przedmiotowa nieruchomość - w (...) wprowadzonego uchwałą nr (...), ale poza strefami (...), nie wprowadza się żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Określono jedynie wymagania techniczne dotyczące budynków polegające na konieczności zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w obiektach nowoprojektowanych oraz zastosowaniu zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach w budynkach istniejących.

W dniu 30 lipca 2013 r. powódka zgłosiła Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. roszczenie odszkodowawcze w związku z ustanowieniem (...) i wezwała do zapłaty na jej rzecz w terminie 1 dnia od dnia doręczenia

odszkodowania w łącznej kwocie 265.000 zł, w tym kwotę 150.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwotę 115.000 zł tytułem odszkodowania za konieczność poniesienia kosztów związanych z rewitalizacją akustyczną. Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 01 sierpnia 2013 r. i pozostało bez odpowiedzi.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania i ograniczeniami z tym związanymi, w tym z koniecznością znoszenia immisji dopuszczalnych w tym obszarze. Sam fakt występowania hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty powodował obniżenie cen. Próby uregulowania (...) w latach 2003 i 2007 uświadomiły uczestnikom rynku nieruchomości konsekwencje bliskiego sąsiedztwa (...).

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. B. S. (1), Sąd ustalił, że szkoda majątkowa powódki w związku ze spadkiem wartości jej nieruchomości, znajdującej w obszarze ograniczonego użytkowania, wyniosła 27.150 zł.

Hałas związany z ruchem lotniczym jest obecnie nie do porównania z 2000 rokiem, kiedy to powódka wprowadzała się do mieszkania. Samoloty latają tak blisko mieszkania, że dzieci powódki potrafią odczytać napisy na tyłach samolotach. Powódka próbowała sprzedać przedmiotowy lokal, jednakże bezskutecznie. Potencjalni nabywcy mają obawy co do dalszych i koniecznych inwestycji związanych ze zmniejszeniem akustyki.

W rozważaniach prawnych, odnosząc się w pierwszej kolejności do legitymacji czynnej powódki, Sąd Okręgowy wskazał, iż w jego ocenie powódka w sposób wystarczający wykazała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od dnia 04 kwietnia 2001 roku, tj. od dnia jego przydziału, a na potwierdzenie powyższej okoliczności dołączyła decyzję o przydziale tego prawa, która przez pozwanego nie była kwestionowana. Należy mieć także na uwadze, że zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków, a dopiero regulacje wewnątrzspółdzielcze decydują o tym, kto w imieniu zarządu składa oświadczenie wiedzy na temat zapisów we wspomnianych rejestrach. Sąd podzielił stanowisko powódki, że przedmiotowe zaświadczenie było oświadczeniem wiedzy Spółdzielni a nie oświadczeniem woli, zatem zachowanie rygorów przewidzianych dla składania oświadczeń woli nie jest wymagane.

Żądanie pozwu, w którym powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. wskazanej kwoty wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, z tytułu odszkodowania za utratę wartości należącej do niej nieruchomości, w wyniku objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) w W., zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, w jakiej pokrywało się z wnioskami, wynikającymi z w/w opinii biegłego, natomiast w pozostałym zakresie Sąd uznał to roszczenie za niewykazane co do wysokości.

Roszczenie o odszkodowanie z tytułu konieczność poniesienia kosztów związanych z rewitalizacją mieszkania nie zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, jak i co do wysokości, gdyż Sąd uznał je za niewykazane.

Podstawę rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia odszkodowawczego stanowił przepis art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 cyt. przepisu i art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska /Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm. – dalej p.o.ś./ Zgodnie z art. 129 ust. 2 Prawo Ochrony Środowiska. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 136 ust. 2 Prawo Ochrony Środowiska roszczenie o wykup bądź o odszkodowanie kieruje się w stosunku do tego podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca ograniczył czasowo dochodzenie roszczeń, o których mowa w powyższym przepisie, albowiem zgodnie z art. 129 ust. 4 Prawo Ochrony Środowiska. z takim roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości

Jak ustalono na gruncie niniejszej sprawy powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), która to nieruchomości na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) w W., która weszła w życie z dniem 03 sierpnia 2011 r. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust. 4 Prawo Ochrony Środowiska miał zatem 04 sierpnia 2013 r. Przed tą datą nieruchomości należąca do powódki znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania. Powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie w dniu 01 sierpnia 2013 r., a z powództwem wystąpiła w dniu 03 sierpnia 2013 r. W związku z powyższym, niewątpliwym było to, że zgłosiła swoje roszczenie z zachowaniem dwuletniego terminu o jakim mowa w art. 129 ust. 4 Prawa Ochrony Środowiska.

Sąd podkreślił, iż art. 129 ust. 2 Prawo Ochrony Środowiska samodzielnie reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a także szkoda poniesiona przez właściciela lub właścicieli nieruchomości i związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą.

Stosownie do art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 1997 r., obowiązek ochrony środowiska ma charakter powszechny, co między innymi oznacza nakaz respektowania standardów jego jakości. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Prawo polskie zna dwa instrumenty, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska. Jednym z nich jest obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania jest nowym instrumentem ochrony środowiska, istniejącym od 1 stycznia 1998 r., który tworzy się zgodnie z art. 135 Prawa Ochrony Środowiska, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm./ albo z analizy po realizacyjnej wyniku, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Niewątpliwie utworzenie dla (...) w W. obszaru ograniczonego użytkowania wynikało z tego, że podjęte przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. działania i zastosowane rozwiązania organizacyjne i techniczne, ograniczające oddziaływanie akustyczne (...) w W., nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku. Oddziaływanie akustyczne (...) na środowisko nadal bowiem znacznie wykraczało poza teren, do którego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) posiadało tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu (...) zostały obliczone w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie (...), punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

W związku z powyższym, wejście w życie uchwały Sejmiku, dotyczącej ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na nieruchomości należącej do powódki świadczy o tym, iż pozwane przedsiębiorstwo przekroczyło na tym terenie dopuszczalne normy emisji hałasu, co miało związek z jego funkcjonowaniem. Emisje te, jako czynniki ingerujące we własność nieruchomości, położonych w specjalnie utworzonej strefie, stanowią niewątpliwie przesłankę, którą kierowano się ustanawiając obszar ograniczonego użytkowania terenu. Powódka wskazywała, że spadek wartości należącej do niej nieruchomości stanowi szkodę, odniesioną przez nią w związku z objęciem tej nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania. Obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar, ale wynika również z faktu, iż na skutek wejścia w życie takiego aktu dochodzi do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a właściciel, który przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania mógł żądać zaniechania emisji przekraczającej standardy ochrony środowiska, został w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania takiej możliwości pozbawiony.

Zasadność stanowiska powódki potwierdza, zdaniem Sądu, przytoczone w motywach orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Dla oceny zasadności roszczenia powódki istotna jest data w jakiej doszło do objęcia własności przedmiotowej nieruchomości. Przydział powódce spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu nastąpiło na mocy decyzji z dnia 04 kwietnia 2001 roku. Mając na uwadze powyższe, nie budziło wątpliwości Sądu, iż w dacie uzyskania prawa do lokalu przez powódkę, nie znajdował się on jeszcze na terenie objętym strefą ograniczonego użytkowania. Objęcie tego lokalu obszarem ograniczonego użytkowania nastąpiło bowiem dopiero 03 sierpnia 2011 r., tj. w momencie wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r.

W związku z powyższym, kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawie było ustalenie, czy wejście w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. dotyczącej utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do powódki. Stwierdzenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, z tego też względu w tym zakresie Sąd oparł ustalenia na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości mgr inż. B. S. (1). Jak wynika ze sporządzonej przez biegłą opinii, wartość nieruchomości lokalowej powódki utraciła swoją atrakcyjność i zanotowała spadek wartości. Bezspornym jest, że potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany zakupem nieruchomości położonej w strefie, w której jego władztwo nad zmianą przeznaczenia nieruchomości jest ograniczone, a ponadto występują uciążliwe immisje, za taką samą cenę, jak za porównywalną nieruchomość, której problemy te nie dotyczą. Zważyć należy, iż nieruchomość powódki leży na terenach mieszkaniowych, które z założenia powinny stanowić enklawę, miejsce spokojne, przeznaczone do odpoczynku, wobec czego hałas na owej nieruchomości jest szczególnie dolegliwy. Dla spadku cen nie ma znaczenia zakres przekroczenia dopuszczalnych norm, gdyż hipotetyczny nabywca dokona jedynie oceny usytuowania danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, której założeniem jest akceptacja występujących immisji.

Odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 Prawo Ochrony Środowiska, ma wyrównać szkodę powstałą, na skutek samego faktu objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, niezależnie od faktycznych immisji. Dlatego też opinia biegłego mg inż. K. S. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie, skoro biegły ustalił, że wartość nieruchomości powódki nie uległa zmniejszeniu na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Nadto, w ocenie Sądu, okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powódki roszczenia odszkodowawczego. Bez znaczenia dla prawidłowości takiego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru . Nie jest przy tym istotne, zdaniem Sądu, czy na terenie strefy ograniczonego użytkowania istnieją przekroczenia norm hałasu. Stosownie do art. 135 ust. 3a Prawa Ochrony Środowiska akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, powinien określać jego granice, wprowadzony w jego obrębie reżim ochronny (ograniczenia w zakresie wykorzystywania nieruchomości, wymagania techniczne dotyczące budynków) oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy po realizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Wyznaczając przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania należy się kierować tym gdzie są, a gdzie nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, rzecz jasna o ile daje się to precyzyjnie ustalić /wyrok WSA w G.z dnia 20 marca 2008 r., II SA/Gl 348/07, LEX nr 487250, zgodnie z którym „obszar ograniczonego użytkowania w zasadzie jest wyznaczany dla obszaru na którym doszło do przekroczenia określonych norm”. A zatem samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powódki przesądza o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska.

Nie ulega wątpliwości, iż kwota wyliczona przez biegłego stanowi uszczerbek w postaci niższej wartości należącej do powódki nieruchomości, wynikający tylko z tego, że została ona objęta obszarem ograniczonego użytkowania. Jak słusznie bowiem podkreśla się w doktrynie, sam spadek rynkowej wartości nieruchomości może być po części wynikiem niemożności uzyskiwania nowych pozwoleń na budowę w strefie objętej ochroną, a po części obawą potencjalnych nabywców zabudowanych już działek przed koniecznością ciągłego znoszenia uciążliwości

akustycznych /tak E. Stawicka, Czy art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów?, (...)2012, z. 11 – 12, s. 203 i n./.

Powódka w wykazała że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez nią szkodą. Spadek wartości nieruchomości lokalowej powódki jest bowiem normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. i szkodę tę pozwany powinien powódce wyrównać. Wejście w życie uchwały stanowiło potwierdzenie istniejących na tej nieruchomości uciążliwości, co znacznie wpływa na sposób postrzegania danej nieruchomości na rynku przez potencjalnych nabywców. Nabywając lokal powódka dążyła do osiągnięcia spokoju i zaspokojenia podstawowej potrzeby mieszkania. Zaadaptowanie strychu a także remont mieszkania do swoich potrzeb wymagał od powódki poniesienia znacznych nakładów finansowych. Gdy powódka wprowadzała się do przedmiotowej nieruchomości ruch lotniczy nie był aż tak wzmożony jak obecnie. Powódka była świadoma tego, że jej mieszkanie znajduje się w bliskim sąsiedztwie lotniska, jednakże nie przypuszczała, że w kolejnych latach będzie musiała zmierzyć się z jego postępującą ekspansją.

Stanowisko co do wysokości szkody Sąd oparł również na poglądach wyrażanych w tym zakresie w orzecznictwie i piśmiennictwie. Zmniejszenie wartości nieruchomości posadowionej w graniach obszaru ograniczonego użytkowania następuje wskutek ograniczeń i wpływu czynników uciążliwych. Nieruchomości położone w graniach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych /tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, niepubl./. Ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie gruntami inwestycyjnymi i potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, tak na cele mieszkalne, jak i gospodarcze. Ograniczenie polegające na konieczności znoszenia ponadnormatywnej emisji hałasu posiada zarówno wymiar subiektywny w postaci niedogodności, które będą odczuwane w związku ze strefą ograniczonego użytkowania przez osoby korzystające z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz wymiar obiektywny, w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, ze względu na jej zlokalizowanie na ww. obszarze /por. „Dochodzenie roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego”, R. D., (...)/.

Z zasad doświadczenia życiowego, jak i praw rynku gospodarczego wynika, że zwłaszcza w wypadku nieruchomości mieszkalnych, potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany zapłaceniem takiej samej ceny za porównywalne nieruchomości, gdzie w stosunku do jednej z nich korzystanie, zgodnie z przeznaczeniem, będzie napotykało na ograniczenia wynikające z niemożności zachowania standardów jakości środowiska związanych z długotrwałym poziomem hałasu. Chodzi tu zwłaszcza o tereny mieszkaniowe, z którymi to terenami wiąże się spełnienie przez nie potencjalnie wszystkich funkcji związanych z życiem człowieka, w tym jako miejsca wychowania dzieci czy też przebywania praktycznie przez cały dzień osób nieczynnych zawodowo ze względu na sytuację życiową czy podeszły wiek, chorobę lub inne osobiste czynniki. Budynek o charakterze mieszkalnym ma z założenia, jak i z samego przeznaczenia, umożliwić osobom w nim przebywającym w szczególności pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

W związku z powyższym, Sąd uznał, iż powódka doznała szkody pozostającej w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Posiłkując się opinią biegłego, Sąd uznał, że roszczenie powódki z tytułu odszkodowania zasadne jest co do wysokości 27.150 zł. Rozszerzenie żądania powódki, która ostatecznie domagała się zasądzenia kwoty wyższej niż wskazana przez biegłego tj. 76.000 zł, nie zasługiwało na uwzględnienie. Wyliczona przez biegłego kwota jest wynikiem przeprowadzenia nie tylko dokładnych analiz, ale również precyzyjnych i szczegółowych wyliczeń matematycznych. Dlatego też, w pozostałym zakresie, przewyższającym kwotę wynikającą z opinii biegłego, Sąd powództwo oddalił, orzekając jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Natomiast Sąd uznał za niewykazane drugie roszczenie, dotyczące kosztów rewitalizacji lokalu/ powódka cofnęła wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych w tym przedmiocie/.

Rozstrzygnięcie w zakresie żądania odsetkowego Sąd oparł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c. Sąd wskazał, iż pełnomocnik powódki pismem z dnia 31 lipca 2013 roku, które doręczono pozwanemu w dniu 01 sierpnia 2013 r., zgłosił Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. roszczenie odszkodowawcze i wezwał do zapłaty na rzecz powódki odszkodowania, w terminie 1 dnia od otrzymania wezwania.

Uwzględnienie terminu, od którego należało zasądzić odsetki zasadzało się jednakże na ocenie pojęcia niezwłoczności, o którym mowa w art. 455 k.c., które zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie może być utożsamiane z pojęciem „jednego dnia”. Pojęcie niezwłoczności nie oznacza bowiem "natychmiastowej powinności świadczenia", lecz jedynie spełnienie go "bez nieuzasadnionej zwłoki" – w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Jest to więc, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2006 r. /sygn. akt II CSK 293/06, Legalis oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2000 r. sygn. akt I CSK 262/09 Legalis nr 350626, z dnia 17 czerwca 2011 . sygn. akt II CSK 346/11 Legalis nr 442118/ "termin obiektywnie realny".

W zakresie ustalenia, jaki termin jest niezwłoczny, powinny być brane pod uwagę przykładowo rodzaj i rozmiar świadczenia lub inne okoliczności niezbędne do wykonania zobowiązania, np. konieczność podjęcia innych czynności, które powinny być wykonane, aby ewentualnie sprawdzić prawidłowość żądanej kwoty pod względem jej wysokości. Z uwagi na powyższe niezwłoczność spełnienia świadczenia odszkodowawczego powinna uwzględniać czas konieczny do weryfikacji, kontroli zasadności i wysokości zgłoszonego żądania. W ocenie Sądu przedmiotowa ocena i dokonanie jej weryfikacji była możliwa w zakreślonym terminie. Należy także zważyć, że z roszczenie dochodzone pozewem zostało przez powódkę zmniejszone w porównaniu do żądania zgłoszonego w wezwaniu do zapłaty. Stąd też Sąd uznał, iż o opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, w tej konkretnej sprawie, można mówić dopiero po upływie jednego dnia, tj. z dniem 02 sierpnia 2013 r., który to termin miał charakter realny. Dłużnik pozostawał w zwłoce zatem od 03 sierpnia 2013 r., jednakże z uwagi na żądanie strony powodowej zasądzenia odsetek od dnia 02 sierpnia 2013 r., którego to żądania strona pozwana nie zakwestionowała, nie sprzeciwiła się, Sąd uznał je za zasadne, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zważywszy, że powódka żądała ostatecznie kwoty 78.000 zł, a Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 27.150 zł, koszty należało rozdzielić w ten sposób, że powódka zobowiązany jest do pokrycia kosztów postępowania w 64 %, w jakich postępowanie przegrała, a pozwany w pozostałym zakresie – 36 %.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt 1 i 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

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

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj.:

a. opinii biegłego B. S. (1) („Opinia (...)”) poprzez:

i. przyjęcie, że Opinia (...) jest prawidłowa i rzetelna wbrew zasadom logiki w sytuacji gdy Opinia (...) nie wyjaśniła szeregu podniesionych przez pozwanego wątpliwości, w szczególności Opinia (...) nie udzieliła odpowiedzi na pytanie w jakim stopniu spadek wartości lokalu powoda położonego w W. przy ul. (...) ((...)) miał związek z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku ((...)), a w jakim z rzekomo istniejącym na nieruchomości hałasem;

ii. pominięcie przez Sąd I instancji okoliczności, że spadek na poziomie 27.150,00 zł stanowi zaledwie 4% wartości nieruchomości, a więc mieści się w granicy błędu szacowania i nie stanowi szkody po stronie powoda,

b. opinii biegłego S. („Opinia (...)”) poprzez przyjęcie, że Opinia (...) nie jest wiarygodna w sytuacji gdy Opinia (...) została dokonana przez pryzmat stanowiska Sądu I instancji, że „samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania i objęcie jej zakresem nieruchomości powodki przesądza w zasadzie o istnieniu negatywnego wpływu infrastruktury (...) na środowisko”, w oparciu o które to stanowisko Sąd Instancji zdyskredytował Opinię (...),

c. sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłego B. S. (1) oraz biegłego K. S. (1) i przyjęcie wbrew zasadom doświadczenia życiowego, że to opinia biegłej S. jest wiarygodna i rzetelna, a opinia biegłego S. nie jest taka, w sytuacji gdy wnioski płynące z obu tych opinii wykluczają się wzajemnie, Opinia (...) budziła szereg wątpliwości niewyjaśnionych przez biegłego, a Opinia (...) nie została uznana za wiarygodna przede wszystkim z uwagi na przekonanie Sądu I instancji, co przy takich rozbieżnościach i założeniach winno prowadzić do powołania kolejnego biegłego, celem rzetelnej oceny badanej kwestii.

2. art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a które nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione, a który to wniosek nie został przez Sąd I instancji oddalony (wbrew treści uzasadnienia Wyroku), a został pominięty;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 129 ust. 1 i 2 POS poprzez jego błędne zastosowanie na skutek błędnego przyjęcia na podstawie Opinii, że wobec wprowadzenia Uchwały doszło do spadku wartości nieruchomości z uwagi na konieczność znoszenia przez powoda hałasu w ogólności, w sytuacji, gdy z treści art. 129 ust. 2 POS wyraźnie wynika, że podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości;

2. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie od kwoty 27.150,00 złotych odsetek ustawowych od dnia 2 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty, podczas gdy charakter roszczenia oraz konieczność ustalenia jego ewentualnej wysokości dopiero w toku postępowania powoduje brak możliwości żądania odsetek od dnia wcześniejszego niż dzień wydania wyroku.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego, o których zasądzenie według norm przepisanych pozwany wniósł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna w bardzo niewielkim zakresie tj. odnośnie części roszczenia odsetkowego, w pozostałej, zasadniczej części podlegała oddaleniu. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jak również ocenę prawną roszczenia głównego. Kwestia dotycząca odsetek zostanie omówiona w dalszej części niniejszych rozważań.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233§1k.p.c., jeżeli chodzi o ocenę przeprowadzonych opinii. Sąd Okręgowy prawidłowo postąpił opierając swoje rozstrzygnięcie na opinii biegłej B. S. (1), która była logiczna, spójna i należycie uzasadniona. Biegła porównała tendencje spadkowe w zakresie wartości nieruchomości, znajdujących się w strefie (...) i poza strefą, co pozwoliło jej obliczyć procentowe spadki w zakresie obu zbiorów, a następnie ich różnicę, stanowiącą według ostatecznych wyliczeń 4%, odnieść do wartości przedmiotowej nieruchomości. Natomiast przesłanka

określonego poziomu hałasu stała u podstaw włączenia nieruchomości do konkretnej strefy, a zatem okoliczności te pozostają we wzajemnym związku. Biegła na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016r. wyjaśniała wątpliwości co do swojej opinii, w tym wskazywała, jakie rodzaje nieruchomości brała pod uwagę przy porównaniu, celem uwzględnienia odpowiednich segmentów rynku. Natomiast strona pozwana mogła również na tejże rozprawie zadawać pytania biegłej, celem wyjaśnienia swoich wątpliwości i zastrzeżeń, w szczególności co do parametrów wyliczanych w uzasadnieniu apelacji, względnie bliższej identyfikacji przyjętych do porównania działek. Z uprawnienia tego w ogóle nie skorzystała, nie zadała nawet jednego pytania biegłej / protokół rozprawy –k 575,577/, celem naświetlenia którejkolwiek kwestii. W tej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia jej zastrzeżeń na tym etapie postępowania.

Natomiast opinia biegłego K. S. (1) zawierała poważne błędy metodologiczne, które ją dyskredytowały. Wyjaśnienia biegłego, złożone na rozprawie potwierdziły *expressis verbis*, iż biegły nie widział różnicy pomiędzy położeniem nieruchomości w części strefy (...), dotkniętej mniejszymi ograniczeniami, tj. poza obszarem (...), a poza strefą, uznając iż położenie w strefie (...) w takiej sytuacji nie rodzi żadnych ograniczeń dla nieruchomości, zaś przekroczenia norm hałasu są takie same jak poza strefą. Dobierał ona zatem nieruchomości pod z góry określoną tezę. Ponadto proces wyodrębnienia różnic w kształtowaniu cen lokali w funkcji czasu w obu segmentach rynku, tj. w (...) i poza (...) został poważnie zafałszowany poprzez przyjęcie przez biegłego do porównań lokali/ stanowiących ponad połowę ich liczby/, które były już objęte (...) w 2007r.mocą Rozporządzenia nr (...)Wojewody (...) z dnia 7.08.2007r., a zatem ich ceny spadły, bądź mogły, nawet rażąco, spaść już wcześniej. W tej sytuacji objęcie ich strefą (...) ponownie w 2011r. mogło nie mieć znaczenia, a zatem ich wartość nie jest miarodajna dla porównań, jak również celem porównawczego określenia wartości lokalu powódki w 2010r.. Biegły zresztą wyraził na rozprawie generalizujący pogląd, iż fakt objęcia lokali strefą w 2007r. w ogóle nie miał znaczenia dla ich wartości, co jak wiadomo Sądowi z urzędu, na podstawie doświadczeń z wielu innych spraw, jest oceną oczywiście błędną. Natomiast, zdaniem Sądu Apelacyjnego, jako lokale położone w (...) winny być brane pod uwagę takie, które jak lokal powódki zostały objęte pierwszy raz strefą/ i to z wyłączeniem (...)/ w 2011r. Natomiast jako lokale spoza strefy winny być uwzględniane te, które nigdy nie leżały w żadnej ze stref. Sąd Apelacyjny podziela bowiem prezentowany w orzecznictwie pogląd, iż już samo położenie nieruchomości w strefie / nawet przy dotknięciu niewielkimi ograniczeniami/ już niejako stygmatyzuje daną nieruchomość na rynku/ por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 14.06.2017r., II CSK 602/16/. Ponadto osoby zamieszkujące na niej, czy korzystające z niej w innych celach, np. rekreacyjnych muszą godzić się z tym, iż normy hałasu będą przekroczone, zaś im nie będą przysługiwać normalnie dostępne w innych przypadkach środki cywilnoprawne, celem zwalczania takich immisji/ por. też uzasadnienie wyroku SN z dnia 21.08.2013r., II CSK 578/12/. Ponadto nie wiadomo, w jaki sposób te immisje będą się zwiększać i jakie zabezpieczenia akustyczne będą konieczne w przyszłości, zaś rynek reaguje już na same takie obawy, co jest również efektem wzrostu świadomości ekologicznej społeczeństwa. W konsekwencji sporządzona przez biegłego K. S. opinia nie mogła znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie. Ponadto należało brać do porównań nieruchomości podobne do osiedla powódki/ budowane w zbliżonym czasie/, nie zaś wszystkie nieruchomości z całego obszaru W.. Wad metodologicznych w rozważanym zakresie nie zawierała natomiast opinia biegłej B. S., prawidłowo uwzględniająca wyżej wskazane uwarunkowania, na której zasadnie oparł się Sąd I instancji. Natomiast strona/ w tym przypadku- pozwana/ , która nie skorzystała z zaoferowanej jej okazji na rozprawie, aby zadając pytania wyjaśnić swoje wątpliwości co do uzasadnienia ekspertyzy biegłego, nie może później w oparciu o te same zastrzeżenia skutecznie zwalczać niekorzystnej dla siebie opinii. W konsekwencji nietrafny był zarzut naruszenia art. 217§3k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Należy zauważyć przy tym, iż niezależnie od tłumaczenia Sądu nieuwzględnienia tego wniosku wyjaśnieniem sprawy, strona pozwana wniosku tego na ostatniej rozprawie nie popierała, odpowiedziała ona bowiem na wyraźne pytanie Sądu, iż nie składa żadnych wniosków w sprawie/ protokół elektr. 00:13:15/ . Pozwany w takiej sytuacji, jeżeli nadal widział potrzebę przeprowadzenia dowodu z kolejnej opinii, obowiązany był podtrzymywać złożony uprzednio na piśmie wniosek, a w przypadku jego pominięcia, czy oddalenia/ do tego ostatniego *expressis verbis* nie doszło/złożyć zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162k.p.c., wskazując na określone naruszenie przepisów prawa procesowego, czego zaniechał. W tej sytuacji nie może skutecznie powoływać się na naruszenie art. 217§3k.p.c.

W konsekwencji w sytuacji, gdy ustalono, iż na skutek objęcia przedmiotowej nieruchomości strefą w 2011r. straciła ona na wartości, zasadnie Sąd I instancji zastosował art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska / zwanej dalej ustawą/, zasądzając kwotę stanowiącą równowartość tej obniżki na rzecz powódki. Jednocześnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, dowolne było przyjęcie, iż suma ta znajduje się w granicach błędu statystycznego, a zatem nie powinna zostać uwzględniona. Pozwana nie zgłaszała wniosków, prowadzących do sporządzenia stosownych matematycznych szacunków w tym zakresie, ponadto wahania takie z istoty rzeczy mogą być w obie strony, zatem idąc za tym poglądem można by również zasądzić na rzecz powódki kwotę dwukrotnie wyższą, co wydaje się przemawiać za zasadnością przyjęcia tej sumy / w wersji wyliczonej przez biegłą/ wprost bez wdawania się w rozważania, dotyczące metodologii analizy rachunku błędu statystycznego. Wracając do problematyki wykładni art. 129 ust. 1 i 2 ustawy należy wskazać, iż zasadny jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przytoczony wyżej, pogląd „szeroki”, eksponujący niedogodności związane z objęciem nieruchomości strefą, co już wiąże się z ograniczeniami w dostępie do środków prawnych, pozwalających zwalczać immisje oraz koniecznością godzenia się na zwiększanie niedogodności. Powyższe znajduje odbicie w reakcjach rynku, w ramach którego przyszli klienci rozważają również niepewny katalog przyszłych ograniczeń, które będą implikowały zastosowanie kolejnych środków ochrony akustycznej. Czynniki te kształtują oczekiwania nabywców, prowadzące do utraty wartości nieruchomości, dotkniętej położeniem w strefie. Przekładają się one bowiem na trudność sprzedaży, a w konsekwencji na żądania obniżenia ceny, jaką mieszkanie może osiągnąć na rynku, nawet jeżeli bieżące oddziaływania hałasu nie byłyby faktycznie rażące, czy dotkliwe.

Zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 481 k.c.. Opinia biegłej była aktualizowana, uwzględniano wysokość szkody na datę sporządzenia opinii, która była poprzedzona badaniami rynku do 2016r. i kolejny raz aktualizowana na dzień 30.06.2016r.. Ponadto w takiej sytuacji trudno było wymagać od pozwanego, aby znał wysokość należnego powódce roszczenia już w 2013r., skoro była ona przedmiotem ustaleń w toku postępowania sądowego i jej wysokość nie pozostawała od początku oczywista, względnie możliwa do szybkiego ustalenia, zaś sama powódka zmieniała swoje stanowisko co do wysokości należnego jej żądania. W konsekwencji Sąd Odwoławczy, posiłkując się datą doręczenia pełnomocnikowi pozwanego opinii uzupełniającej biegłej B. S., co jak wynika z treści pisma pozwanego, miało miejsce w dniu 21.07.2016r. i uwzględniając 10-dniowy termin na spełnienie świadczenia, uznał iż odsetki winy być określone na dzień 1 sierpnia 2016r.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§1k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji, zaś na podstawie 385 k.p.c. jak w pkt. II sentencji. Postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego, z uwagi na stopień wygrania i przegrania tego etapu postępowania przez pozwanego uzasadnia treść art. 108§1 w zw. art.100 zd. 1 k.p.c..