

Sygn. akt VII AGa 190/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński

Sędziowie: SA Tomasz Szanciło

SO del. Magdalena Sajur - Kordula (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. i M. P.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 czerwca 2016 r., sygn. akt XVI GC 464/14

oddala apelację.

Sygn. akt VII AGa 190/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 sierpnia 2013 r. B. P. i M. P. domagali się zasądzenia do Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 300.000 zł, w tym kwoty po 100.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz tytułem zwrotu nakładów na wykonanie izolacji akustycznej każdej z nieruchomości przy ul. (...) oraz przy ul. (...). Ponadto wnosili o zasądzenie odsetek od dnia ustalenia przez biegłego poniesionej przez powodów szkody do dnia zapłaty i kosztów procesowych w tym kosztów zastępstwa.

Pismem z dnia 3 czerwca 2016 r. powodowie zmodyfikowali powództwo wnosząc o zasądzenie:

a) z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości przy ul. (...) kwoty 80.889 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 19.111 zł tytułem nakładów dla zapewnienia klimatu akustycznego w budynku wraz z odsetkami od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego do spraw budownictwa do dnia zapłaty,

b) z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości przy ul. (...) kwoty 40.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi

za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 60.000 zł tytułem nakładów dla zapewnienia klimatu akustycznego w budynku wraz z odsetkami od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego do spraw budownictwa do dnia zapłaty,

c) z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości przy ul. (...) kwoty 48.375 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 51.625 zł tytułem nakładów dla zapewnienia klimatu akustycznego w budynku wraz z odsetkami od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego do spraw budownictwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem częściowym z dnia 7 czerwca 2016r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty: 80 889 zł tytułem spadku wartości zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) działka nr (...) obręb 1-06-67 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9.02.2016r. do dnia zapłaty oraz kwotę 48 375 zł tytułem spadku wartości zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) działka nr (...) obręb 1-06-67 co do którego powodom przysługuje udział wynoszący 1/2 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9.02.2016r. do dnia zapłaty.

Sąd I instancji oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

Powodowie w 1993 r. nabyli do majątku wspólnego nieruchomość przy ul. (...) – działkę (...) w 1993 oraz w 2002 r. działkę nr (...), które zostały połączone w 2002 r. w jedną działkę nr (...) z obrębu 1-06-67. Powyższa działka jest zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny o pow. 373,70 m² dopuszczonym do użytkowania w 1995 r. Nieruchomość jest ujawniona w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W..

Powodowie w 1996 r. nabyli do majątku wspólnego działkę przy ul. (...), nr 36/10 z obrębu 1-06-67 o powierzchni 631 m², na której wybudowali dwa budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej, które zostały dopuszczone do użytkowania w 2008 r. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie w 1996 r. nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący 1/2 w działce przy ul. (...) (nr 36/3, obręb 1-06-67) dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa działka została zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oddanym do użytkowania w 2005 r.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na mocy tej uchwały każda z nieruchomości stanowiących przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2, (zał. nr 6 do uchwały OOU 2011, (...))

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków, takie jak: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości powodów w W. przy ul. (...) (dz. ew. nr 155 z obrębu 1-06-67), zabudowana budynkiem jednorodzinny, używanym na cele mieszkalne, obniżyła się o kwotę 80.889 zł, zaś wartość rynkowa

nieruchomości powodów położonej przy ul. (...) (dz. ew. 36/3, obręb 1-06-67), zabudowanej domem sześciolokalowym obniżyła się o kwotę 96.750 zł. Ze względu na fakt, iż powodom przysługuje udział 1/2 w przedmiotowej nieruchomości, ponieśli oni szkodę w wysokości 48.375 zł. Z kolei wartość rynkowa nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. 36/10, obręb 1-06-67) zabudowanej budynkiem jednorodzinny dwulokalowym (bliźniak) nie uległa zmianie na skutek objęcia jej strefą OOU.

Powodowie wezwaniem złożonym u pozwanego w dniu 02/08/2013 r., zgłosili swoje roszczenie na łączną kwotę 6.000.000 zł, zakreślając trzydniowy termin zapłaty liczony od daty doręczenia pozwanemu wezwania.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Sąd I instancji uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało w przeważającej części na uwzględnienie.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia powodów. Treść powołanego przepisu mówi, że 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. (ust. 1). W tej sytuacji w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, 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.

Zgodnie z powyższym roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W pierwszej kolejności Sąd rozważył istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna strony powodowej, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodom przysługuje prawo własności w ramach ustawowej wspólnoty małżeńskiej, przedmiotowych nieruchomości, z których każda jest zabudowana budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne – i taki stan miał też miejsce w 2011 r. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie

wejścia w życie aktu prawa lokalnego obejmującego strefą OOU nieruchomości powodów - 4 sierpnia 2011 r. - byli on właścicielami nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi na cele mieszkaniowe.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd stwierdził, że termin ten został przez powodów zachowany. Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 4 sierpnia 2013 r. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem złożonym pozwanemu 2 sierpnia 2013 r., w tej samej dacie złożyli także powództwo, czyli podjęli przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie w/w aktu prawnego. Sąd podzielił i przyjął za własne orzecznictwo, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 POŚ roszczenia należy zgłosić terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Wskazał, że zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r w sprawie II CSK 720/14 i sporządzonym do niego uzasadnieniem przyjąć należy, że zgłoszenie roszczenia obowiązanemu do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, por. wyroki Sądu Najwyższego dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47; z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, OSNC-ZD 2015, nr B, poz. 16) winno mieć formę oświadczenia skierowanego do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 k.c.). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu.

Wobec ustalenia, iż powodom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomości powodów, należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zbadał zasadność roszczenia uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia każdej z nieruchomości powodów – nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnymi i wielolokalowym budynkiem mieszkalnym – znajdujących się w W., przy ulicy (...), w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, boiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Na skutek wniosków stron celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powodów zmieniła się Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego.

Sporządzając operat dla nieruchomości przy ul. (...) biegły dokonał weryfikacji danych ustalając iż budynek posiada łączną powierzchnię 373,7 m⁽²⁾, z czego powierzchnia w kondygnacjach nadziemnych, przyjęte do porównań, wynosi 203,1 m⁽²⁾. Powierzchnia usługowa wynosi z kolei 170,6 m⁽²⁾. Działka ma kształt zbliżony do kwadratu, z dostępem pośrednim do drogi publicznej. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna, dalsze – teren wspólny osiedla. Stan techniczny budynku biegły ocenił jako bardzo dobry, standard wykończenia dobry/podstawowy. Stan nieruchomości na 04/08/2011 r. biegły przyjął na podstawie oświadczenia właściciela, jako podobny z wyjątkiem pomieszczeń piwnicznych oraz dobudowanej oranżerii. Zgodnie z MPZ osiedle, na którym znajduje się nieruchomość jest przeznaczone pod niską zabudowę. Badana nieruchomość nie była objęta ograniczeniami wynikającymi z OOU 2007, została zaś objęta ograniczeniami wynikającymi z OOU 2011. Po przeprowadzeniu wstępnej analizy oraz badaniu specyfiki rynku biegły stwierdził, iż na badanym obszarze jest możliwe wyodrębnienie kilku segmentów rynku, dla których jest możliwe zbudowanie reprezentatywnych grup transakcji nieruchomościami położonymi w OOU i poza nim; dla przedmiotu wyceny istnieje reprezentatywna próba transakcji potrzebna do określenia wartości nieruchomości położonych w OOU oraz mniej reprezentatywna dla nieruchomości położonych poza OOU zaś wstępnie wyliczony współczynnik zmniejszenia wartości na poziomie kilkuprocentowym jest na poziomie zbliżonym do dokładności szacowania. Wobec powyższego biegły ustalił, iż najdokładniejszą metodą określenia zmiany wartości nieruchomości będzie zastosowanie ustalenia wartości nieruchomości włączonej do OOU wprost na podstawie reprezentatywnej próby nieruchomości podobnych, zostanie wprowadzony współczynnik przeliczeniowy wartości (k) z rynku lokalnego oraz użyty dla poszczególnych rynków. Wartość nieruchomości o takich samych parametrach jak wycenianej, ale położonej poza OOU zostanie określona jako iloczyn nieruchomości włączonej do OOU i współczynnika przeliczeniowego zaś kwota zmniejszenia będzie różnicą pomiędzy wartością poza OOU i wartością nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono dla aktualnego w sierpniu 2011 r. sposobu użytkowania jako najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania nieruchomości uwzględniając przepisy prawa, cel, stan nieruchomości, przeznaczenie i stan rynku. Do badania zmiany cen w latach 2009-2015 zgromadzono bazę 34 transakcji. Stwierdzono, iż badany okres charakteryzuje się dwiema fazami - w pierwszej widoczny jest silny spadek cen, w drugiej spadek jest wyraźnie mniejszy i pojawiają się jednostkowe wyższe ceny. Dla danych za okres 2011-2015 obserwowany jest niewielki spadek cen jednostkowych (w trendzie liniowym ok. 1% na rok) i ujawnia się stała różnica pomiędzy nieruchomościami narażonymi na hałas lotniczy, a nieruchomościami położonymi poza OOU 2011. Wobec powyższego biegły obliczył współczynnik „k” jako stosunek średnich arytmetycznych z cen jednostkowych w próbie. Biegły skorygował ceny transakcyjne na dzień wyceny uwzględniając trend i przeprowadził porównanie położenia lokali względem granicy OOU. Przeprowadzone obliczenia dały wynik współczynnika „k” na poziomie 1,056.

Do dalszych analiz biegły wyodrębnił 3 transakcje podobne z najbliższego sąsiedztwa nieruchomości wycenianej, wszystkie przy ul. (...). Maksymalny zakres różnicy kwotowej wyniósł 2.345 zł/m². Po skorygowaniu cen wagami cech cenotwórczych biegły uzyskał kwotę 1.444.447 zł jako aktualną wartość rynkową nieruchomości wycenianej. Wartość rynkową nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. biegły obliczył na kwotę 1.507.526 zł. Spadek wartości nieruchomości wynikający z upływu czasu między 04/08/11 a 15/12/15 wyniósł 63.079 zł. Po przemnożeniu współczynnikiem „k” biegły otrzymał kwotę 1.525.336 zł jako aktualną wartość rynkową nieruchomości przy założeniu położenia poza OOU. Różnica aktualnej wartości dla nieruchomości w OOU i poza OOU wyniosła 80.889 zł. Jak wynika z obliczeń różnica wynikająca z upływu czasu jest mniejsza niż potencjalna różnica pomiędzy poszczególnymi położeniami. Oznacza to iż kwota 80.889 zł jest spadkiem wynikłym bezpośrednio z objęcia nieruchomości strefą OOU.

Dla określenia zmiany wartości nieruchomości przy ul. (...) biegły ocenił stan nieruchomości – nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Budynek składa się z dwóch segmentów mieszkalnych i zawiera łącznie powierzchni pomieszczeń zaliczonych do powierzchni użytkowanej 490,3 m⁽²⁾ oraz 75,8m⁽²⁾ pomieszczeń

pomocniczych. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna i działki niezabudowane. Działka w kształcie prostokąta, powierzchnia usługowa (...) $6 \text{ m}^{(2)}$. Zgodnie z PZP nieruchomość znajduje się na obszarze MN/MNI przeznaczonym pod zabudowę niską o większej intensywności, a także w pasie ograniczonym izofoną 65dB, co nakłada na nieruchomość stosowanie technicznych zabezpieczeń przed uciążliwością tras, zgodnych z normą „Akustyka budowlana – ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń” (uchwała nr 93 Rady Gminy W. – W. z dnia 25/05/1999 r.). Izofona ta wskazuje wartości wyższe niż wynikające z ograniczeń wprowadzonych uchwałą nr 76/11, ustalających dla tego obszaru poziom 45-55 Db). Stan budynku na 04/08/2011 r. biegły ustalił na podstawie oświadczenia właścicieli jako odpowiadający stanowi w dniu wizji. Biegły stwierdził, iż na badanym obszarze jest możliwe wyodrębnienie kilku segmentów rynku dla których jest możliwe zbudowanie reprezentatywnych grup transakcji nieruchomościami położonymi w OOU i poza nim; dla przedmiotu wyceny istnieje reprezentatywna próba transakcji potrzebna do określenia wartości nieruchomości położonych w OOU oraz mniej reprezentatywna dla nieruchomości położonych poza OOU zaś wstępnie wyliczony współczynnik zmniejszenia wartości na poziomie kilkuprocentowym jest na poziomie zbliżonym do dokładności szacowania. Biegły wykonał obliczenia przy założeniach analogicznych do wyceny nieruchomości przy (...).

Ze względu na istotną wadę, która cechuje nieruchomość – brak dostępu do drogi publicznej a także położenie w pasie określonym izofoną biegły uznał, iż należy zastosować współczynnik „K” na poziomie 0,9, który zgodnie z sugestią noty interpretacyjnej NI1 powinien zawierać się w przedziale [0,90 – 1,10].

Biegły ustalił trend czasowy na poziomie -1% rocznie oraz obliczył współczynnik „k” na poziomie 1,056. Według biegłego w przypadku przedmiotowej nieruchomości brak jest mierzalnego wpływu lokalizacji. Biegły wytypował trzy transakcje na podstawie których ustalił maksymalny zakres różnicy kwotowej w wys. 2.345 zł/m². Biegły dokonał obliczeń z uwzględnieniem czynnika „K” (wad indywidualnych nieruchomości) co dało wartość aktualną nieruchomości na poziomie 2.302.546 zł.

Ze względu na wady indywidualne nieruchomości biegły stwierdził, iż występowanie lub nie czynnika o tym samym charakterze i o zbliżonym stopniu oddziaływania pozostaje bez wpływu na nieruchomość, która już jest obciążona innym czynnikiem o podobnym charakterze a zatem bez różnicy pod względem położenia względem OOU (gdzie izofona wynosi 45-55 Db, zatem jest niższa od tej, wynikającej z planu zagospodarowania uchwalonego w 1999 r.) – w tym przypadku wartość współczynnika „k” wynosi 1. Wskaźnik przewidywanego hałasu w tym przypadku jest równoważny, a wynika tylko z różnych przewidywanych źródeł emisji tego hałasu. E. wartość rynkowa nieruchomości położonej poza OOU wyniosłaby tyle samo tj. 2.302.546 zł. Wg stanu na dzień 04/08/2011 r. wartość nieruchomości wynosiła 2.403.098 zł, zaś zmiana wartości na dzień sporządzenia w wysokości 100.552 zł jest wyłącznie wynikiem upływu czasu, nie zaś objęcia jej oddziaływaniem OOU.

Wyceniając nieruchomość przy ul. (...) biegły ustalił, iż łączna powierzchnia pomieszczeń zaliczonych do powierzchni użytkowej wynosi 490,3 m² oraz 75,8 m² powierzchni pomocniczej. Nieruchomość położona jest na działce prostokątnej, z dostępem do drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym, w podstawowym standardzie wykończenia typowym dla popularnego budownictwa wielorodzinnego. Stan nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. biegły ustalił na podstawie oględzin i oświadczenia właściciela jako analogiczny do tego w jakim był w dniu wizji. Nieruchomość znajduje się w obszarze MN/MNI przeznaczonym pod zabudowę niską o większej intensywności.

Badając dane transakcyjne i specyfikę rynku biegły ustalił, iż na badanym obszarze nie jest możliwe wyodrębnienie segmentów rynku dla których jest możliwe zbudowanie reprezentatywnych grup transakcji położonych w OOU – odnotowano jedynie jedną transakcję podobnym lokalem; dla przedmiotu wyceny istnieje reprezentatywna próba transakcji potrzebna do określenia wartości nieruchomości dla przypadku położenia poza OOU zaś lokalny rynek leży na przedłużeniu obszaru ograniczonego użytkowania, w którego granicach znajduje się najbliższy rodzajowo (...), sąsiadujący bezpośrednio z rynkiem lokalnym na tym samym kierunku nalotów. Dlatego biegły zdecydował o przeprowadzeniu analizy wpływu OOU na poziom cen jednostkowych na U. i przełożenie uzyskanych wyników na

lokalny rynek jako najbardziej prawdopodobną relację możliwą do wystąpienia w przedmiotowym przypadku, w szczególności wynikających z czynnika lokalizacyjnego. Wobec powyższego biegły dokonał wyboru metody wyceny podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Ze względu na powyżej opisane uwarunkowania biegły przyjął współczynnik korekcyjny dla lokali znajdujących się w budynku wycenianym na poziomie $k = 1,032$ zatem do obliczeń $k' = 0,969$. Biegły sporządził charakterystykę czynników różnicujących ceny jednostkowe. W połowie 2014 r. nastąpiła wyraźna zmiana poziomu cenowego i ukształtował się nowy, niższy ale stabilny poziom cen. Biorąc pod uwagę poziom zmian zachodzących na rynku do wyceny przyjęto poziom z ostatnich miesięcy (od czerwca 2014 r.) w kwotach nominalnych a transakcje z okresu wcześniejszego zostały zaktualizowane. Lokale przyjęte do porównania znajdują się na terenach o różnej atrakcyjności otoczenia co ma wpływ na ich cenę. Natomiast brak widocznej zależności od powierzchni lokalu. Największe znaczenie wśród badanych cech ma standard techniczny i standard wykonania lokali. Biegły wziął pod uwagę również piętro na którym znajduje się lokal.

W procedurze wyceny biegły przyjął do porównania 19 transakcji lokalami podobnymi oraz określił zakres sumy współczynników korygujących na [0,786;1,173]. Po dokonaniu obliczeń biegły ustalił wartość rynkową nieruchomości wycenianej na kwotę 3.024.209 zł zaś wartość nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. na kwotę 3.156.276 zł. Przy założeniu że nieruchomość znajdowałaby się poza OOU wartość wyniosła 3.120.959 zł zaś obniżenie wartości wyniosło 96.750 zł. Ze względu na fakt, iż powodom przysługuje udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości $\frac{1}{2}$, odszkodowanie im należne wynosi 48.375 zł.

Strony zgłosiły zastrzeżenia do treści opinii biegłego. Sąd I instancji uznał, iż zarzuty strony pozwanej do treści opinii w zakresie zastosowanej metodyki są całkowicie bezpodstawne i nie mogły zostać uwzględnione.

Sąd I instancji uznał, że powodowie wykazali istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 § 1 KC zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 KC (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 03 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Również biegły jednoznacznie stwierdził, że obliczenia których dokonał dowodzą wprost spadku wartości nieruchomości wynikającego z ustanowienia OOU, ze względu na zawężenie granic prawa własności powodów. Sąd z praktyki orzeczniczej wskazuje także, iż objęcie nieruchomości powodów strefą OOU, pomimo braków formalnych ograniczeń inwestycyjnych, stanowi swego rodzaju wadę prawną nieruchomości objętych tym obszarem, co jest czynnikiem branym pod uwagę w pierwszej kolejności przez kupujących zanim nawet daną nieruchomość zobaczą.

W pozostałej części powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości Sąd Okręgowy oddalił jako bezzasadne, powodowie bowiem nie wykazali, aby wartość nieruchomości spadła w większym zakresie niż wyliczył to biegły sądowy.

Sąd nie zasądził odszkodowania solidarnie, bowiem solidarność ta nie wynika z czynności prawnej ani z ustawy (art. 369 k.c.). Powodowie są właścicielami poszczególnych nieruchomości na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej i zasądzone odszkodowanie wejdzie w skład ich majątku wspólnego.

Zgodnie z art. 481 §1 KC, 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. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 KC). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Ze względu na fakt, iż naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 §2 KC). Zatem Sąd uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 28/09/2015 r. (EPO k. 218). Stanowisko takie pozostaje aktualne w praktyce orzeczniczej. Powołując się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I Wydział Cywilny z dnia 27 maja 2014 r. - I ACa 428/14, z którego uzasadnienia jednoznacznie wynika, że o opóźnieniu w zapłacie przez pozwanego można mówić dopiero od dnia dokonania przez biegłego oszacowania utraty wartości nieruchomości, będącej następstwem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Skoro biegły dokonał wyceny tego uszczerbku w majątku powodów a dopiero w dniu 08 lutego 2016 r. (ZPO k. 571) doręczono ją pozwanemu, to pozwany, dopiero to od tej daty winien uiścić powodom odsetki, bowiem to w opinii biegłego ostatecznie została określona kwota należna powodom z tytułu spadku wartości nieruchomości. Nie jest zatem usprawiedliwione jest trwanie przez pozwanego – do ostatecznego ustalenia wysokości zobowiązania – w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że nie jest on zobowiązany do świadczenia. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2010 r. (sygn. akt II CSK 434/09, Lex nr 602683) jeżeli sprawca szkody uważa, że dochodzone odszkodowanie jest wygórowane, to może zapłacić świadczenie w wysokości ustalonej przez siebie. W takim wypadku spełnia świadczenie z zastrzeżeniem zwrotu. Jeżeli bowiem okaże się, że odszkodowanie w ogóle nie przysługuje poszkodowanemu albo przysługuje w mniejszej wysokości, wówczas, po orzeczeniu sądu, sprawca szkody może żądać zwrotu całego świadczenia albo nadpłaty. Jeżeli natomiast okaże się, że zapłacone świadczenie jest w niższej wysokości od orzeczonego przez sąd, to osoba odpowiedzialna za szkodę ma obowiązek pokryć niedopłatę oraz uiścić odsetki od tej niedopłaty (jeżeli poszkodowany będzie ich żądał).

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 §2 k.c., wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015 poz. 1830), Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono jak w sentencji.

Mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 §1 k.p.c. sąd nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku częściowego wniósł pozwany, zaskarżając go w części t.j. w zakresie pkt I. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

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

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 15 grudnia 2015 r. oraz ustnej opinii z dnia 6 czerwca 2016 roku, biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości – R. K., tj. przyjęcie wbrew zasadom logiki, że opinie określają, iż w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/1/Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku nastąpił spadek wartości nieruchomości Powoda położonych w W. przy ul. (...) i ul. (...), pomimo, że biegły w opinii ustnej wyraźnie wskazał, że spadek wartości nieruchomości wyliczony w opinii głównej nastąpił przed wejściem w życie uchwały;

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, poprzez przyjęcie, że z opinii wynika, iż nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie

uchwały, pomimo, że biegły w opinii ustnej wyjaśnił, iż spadek wartości nieruchomości obliczony w opinii głównej nastąpił na długo przed wejściem w życie Uchwały;

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska („POŚ”)

w zw. z art. 322 ust. 1 POŚ i w zw. z art. 361 § 1 k.c. jego błędne zastosowanie na skutek błędnego przyjęcia na podstawie opinii zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy wprowadzeniem uchwały a spadkiem wartości nieruchomości, w sytuacji, gdy z opinii ustnej wynika, iż spadek wartości nieruchomości nastąpił przed wejściem w życie uchwały, a dodatkowo treść art. 129 ust. 2 POŚ wskazuje, że podstawa ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości z jakimi nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

b. 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 poprzez 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 przekraczających standardy środowiska, podczas gdy 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;

c. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 9 lutego 2016 roku, 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 związku z powyższymi zarzutami wniosł o:

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

a ewentualnie

1. uchylene wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd I instancji dokonał właściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje.

Materiał dowodowy, w tym dowód z opinii biegłego z zakresu (...), został oceniony wszechstronnie i wnikliwie. W orzecznictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak np.: uzasadnienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980r., II URN, OSNC 1980/10/200). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z

doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11).

Pozwany zarzucając Sądowi I instancji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie dowodu z opinii biegłego powołał się na to, że biegły w opinii z dnia 15 grudnia 2015r. oraz uzupełniającej ustnej opinii z dnia 6 czerwca 2015r. wyraźnie wskazał, że spadek wartości nieruchomości wyliczony w opinii głównej nastąpił przed wejściem w życie uchwały nr 76/1/Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, a mimo tego Sąd przyjął, że spadek wartości był związany z wejściem w życie uchwały.

Twierdzenie pozwanego nie znajduje jednak potwierdzenia w przytoczonej opinii pisemnej (k. 459 - 562) i ustnej (od min. 00:08:54 protokół rozprawy z dnia 3 czerwca 2016r.).

Sporządzając operat dla nieruchomości przy ul. (...) (dz.ew. nr 155, obręb 1-06-67) biegły dokonał weryfikacji danych ustalając iż budynek posiada łączną powierzchnię 373,7 m⁽²⁾, z czego powierzchnia w kondygnacjach nadziemnych, przyjęte do porównań, wynosi 203,1 m⁽²⁾, powierzchnia usługowa wynosi 170,6 m⁽²⁾. Stwierdził, że działka ma kształt zbliżony do kwadratu, z dostępem pośrednim do drogi publicznej. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna, dalsze – teren wspólny osiedla. Biegły uznał, że stan techniczny budynku jest bardzo dobry, standard wykończenia dobry/podstawowy. Zgodnie z MPZ osiedle, na którym znajduje się nieruchomość jest przeznaczone pod niską zabudowę. Badana nieruchomość nie była objęta ograniczeniami wynikającymi z OOU 2007, została zaś objęta ograniczeniami wynikającymi z OOU 2011.

Po przeprowadzeniu wstępnej analizy oraz badaniu specyfiki rynku biegły stwierdził, iż na badanym obszarze jest możliwe wyodrębnienie kilku segmentów rynku, dla których jest możliwe zbudowanie reprezentatywnych grup transakcji nieruchomościami położonymi w OOU i poza nim; dla przedmiotu wyceny istnieje reprezentatywna próba transakcji potrzebna do określenia wartości nieruchomości położonych w OOU oraz mniej reprezentatywna dla nieruchomości położonych poza OOU zaś wstępnie wyliczony współczynnik zmniejszenia wartości na poziomie kilkuprocentowym jest na poziomie zbliżonym do dokładności szacowania. Wobec powyższego biegły ustalił, iż najdokładniejszą metodą określenia zmiany wartości nieruchomości będzie zastosowanie ustalenia wartości nieruchomości włączonej do OOU wprost na podstawie reprezentatywnej próby nieruchomości podobnych, zostanie wprowadzony współczynnik przeliczeniowy wartości (k) z rynku lokalnego oraz użyty dla poszczególnych rynków. Wartość nieruchomości o takich samych parametrach jak wycenianej, ale położonej poza OOU zostanie określona jako iloczyn nieruchomości włączonej do OOU i współczynnika przeliczeniowego zaś kwota zmniejszenia będzie różnicą pomiędzy wartością poza OOU i wartością nieruchomości.

Wartość nieruchomości biegły określił dla aktualnego w sierpniu 2011 r. sposobu użytkowania jako najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania nieruchomości uwzględniając przepisy prawa, cel, stan nieruchomości, przeznaczenie i stan rynku. Do badania zmiany cen w latach 2009-2015 biegły uwzględnił bazę 34 transakcji. Stwierdził, iż badany okres charakteryzuje się dwiema fazami - w pierwszej widoczny jest silny spadek cen, w drugiej spadek jest wyraźnie mniejszy i pojawiają się jednostkowe wyższe ceny. Dla danych za okres 2011-2015 obserwowany jest niewielki spadek cen jednostkowych (w trendzie liniowym ok. 1% na rok) i ujawnia się stała różnica pomiędzy nieruchomościami narażonymi na hałas lotniczy, a nieruchomościami położonymi poza OOU 2011. Wobec powyższego biegły obliczył współczynnik „k” jako stosunek średnich arytmetycznych z cen jednostkowych w próbie. Biegły skorygował ceny transakcyjne na dzień wyceny uwzględniając trend i przeprowadził porównanie położenia lokali względem granicy OOU. Przeprowadzone obliczenia dały wynik współczynnika „k” na poziomie 1,056.

Do dalszych analiz biegły wyodrębnił 3 transakcje podobne z najbliższego sąsiedztwa nieruchomości wycenianej, wszystkie przy ul. (...). Maksymalny zakres różnicy kwotowej wyniósł 2.345 zł/m². Po skorygowaniu cen wagami cech cenotwórczych biegły uzyskał kwotę 1.444.447 zł jako aktualną wartość rynkową nieruchomości wycenianej. Wartość rynkową nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. biegły obliczył na kwotę 1.507.526 zł. Spadek wartości nieruchomości wynikający z upływu czasu między 04/08/11 a 15/12/15 wyniósł 63.079 zł. Po przemnożeniu współczynnikiem „k” biegły otrzymał kwotę 1.525.336 zł jako aktualną wartość rynkową nieruchomości przy założeniu położenia poza OOU. Różnica aktualnej wartości dla nieruchomości w OOU i poza OOU wyniosła 80.889 zł. Jak wynika z obliczeń różnica wynikająca z upływu czasu jest mniejsza niż potencjalna różnica pomiędzy poszczególnymi położeniami.

Wyceniając nieruchomość przy ul. (...) (dz.ew. nr 36/3, obręb 1-06-67) biegły ustalił, iż łączna powierzchnia pomieszczeń zaliczonych do powierzchni użytkowej wynosi 490,3 m² oraz 75,8 m² powierzchni pomocniczej. Wskazał, że nieruchomość położona jest na działce prostokątnej, z dostępem do drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym, w podstawowym standardzie wykończenia typowym dla popularnego budownictwa wielorodzinnego. Stan nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. biegły ustalił na podstawie oględzin i oświadczenia właściciela jako analogiczny do tego w jakim był w dniu wizji. Nieruchomość znajduje się w obszarze MN/MNI przeznaczonym pod zabudowę niską o większej intensywności.

Badając dane transakcyjne i specyfikę rynku biegły ustalił, iż na badanym obszarze nie jest możliwe wyodrębnienie segmentów rynku dla których jest możliwe zbudowanie reprezentatywnych grup transakcji położonych w OOU – odnotowano jedynie jedną transakcję podobnym lokalem; dla przedmiotu wyceny istnieje reprezentatywna próba transakcji potrzebna do określenia wartości nieruchomości dla przypadku położenia poza OOU zaś lokalny rynek leży na przedłużeniu obszaru ograniczonego użytkowania, w którego granicach znajduje się najbliższy rodzajowo (...), sąsiadujący bezpośrednio z rynkiem lokalnym na tym samym kierunku nalotów. Dlatego biegły zdecydował o przeprowadzeniu analizy wpływu OOU na poziom cen jednostkowych na U. i przełożenie uzyskanych wyników na lokalny rynek jako najbardziej prawdopodobną relację możliwą do wystąpienia w przedmiotowym przypadku, w szczególności wynikających z czynnika lokalizacyjnego. Wobec powyższego biegły dokonał wyboru metody wyceny podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Ze względu na powyżej opisane uwarunkowania biegły przyjął współczynnik korekcyjny dla lokali znajdujących się w budynku wycenianym na poziomie $k = 1,032$ zatem do obliczeń $k' = 0,969$. Biegły sporządził charakterystykę czynników różnicujących ceny jednostkowe. W połowie 2014 r. nastąpiła wyraźna zmiana poziomu cenowego i ukształtował się nowy, niższy ale stabilny poziom cen. Biorąc pod uwagę poziom zmian zachodzących na rynku do wyceny przyjęto poziom z ostatnich miesięcy (od czerwca 2014 r.) w kwotach nominalnych a transakcje z okresu wcześniejszego zostały zaktualizowane. Lokale przyjęte do porównania znajdują się na terenach o różnej atrakcyjności otoczenia co ma wpływ na ich cenę. Natomiast brak widocznej zależności od powierzchni lokalu. Największe znaczenie wśród badanych cech ma standard techniczny i standard wykończenia lokali. Biegły wziął pod uwagę również piętro na którym znajduje się lokal.

W procedurze wyceny biegły przyjął do porównania 19 transakcji lokalami podobnymi oraz określił zakres sumy współczynników korygujących na [0,786;1,173]. Po dokonaniu obliczeń biegły ustalił wartość rynkową nieruchomości wycenianej na kwotę 3.024.209 zł zaś wartość nieruchomości na dzień 04/08/2011 r. na kwotę 3.156.276 zł. Przy założeniu że nieruchomość znajdowałaby się poza OOU wartość wyniosła 3.120.959 zł zaś obniżenie wartości wyniosło 96.750 zł.

Sąd I instancji na podstawie powyższej opinii przyjął, że kwota 80.889 zł jest spadkiem wynikłym bezpośrednio z objęcia nieruchomości położonej przy ul. (...) strefą OOU. W przypadku nieruchomości położonej przy ul. (...), obniżenie wartości wyniosło 96.750 zł, zaś ze względu na fakt, iż powodom przysługuje udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/2, odszkodowanie im należne wyniosło 48.375 zł.

Odnosząc się do przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego, należy stwierdzić, że biegły zbadał wartość nieruchomości przy zastosowaniu metody porównawczej. Sąd I instancji dokonał natomiast bardzo wnikliwej oceny

sporządzonej opinii, odniósł się do zastrzeżeń stron i zasadnie stwierdził, że biegły opinię sporządził zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, oraz standardami wykonywania wycen przez rzeczoznawców, aktualnie obowiązującymi. Sąd wyjaśnił, dlaczego uznał opinię za sporządzoną w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Podniósł, że biegły wskazał, na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i jaką posłużył się metodologią.

Sąd Apelacyjny zauważa, że wbrew twierdzeniom apelującego biegły wyjaśnił również kwestię tendencji spadku wartości nieruchomości od 2007r. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości objętych OOU i poza nimi pojawiła się pomiędzy rokiem 2007 i 2011, czyli w okresie kiedy pozwany informował publicznie o podjęciu działań zmierzających do ustalenia obecnego kształtu OOU. Różnica stała się ewidentna wówczas, gdy rynek ukształtował się w pełni pod względem posiadania wiedzy o ograniczeniach prawnych. W momencie wzrostu popytu na tych rynkach gdzie ceny są niższe – tak jak na terenie OOU – różnica w wartości nieruchomości jest znacznie mniej widoczna, w stosunku do terenów poza OOU, bowiem to popyt ma kluczowy wpływ na cenę nieruchomości. Natomiast w przypadku mieszkań droższych zróżnicowanie cen pomiędzy OOU i poza OOU jest znacznie bardziej widoczne i utrata wartości większa.

Pozwany nie zdołał w żaden sposób podważyć wniosków przedstawionych przez biegłego, z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny sporządzonej opinii i nie naruszył tym samym przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd I instancji nie naruszył również wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Powodowie w sprawie niniejszej dochodzili odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011r. ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. Ze wskazanego przepisu wynika, że 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 odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2).

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia, ale 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) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony

Niewątpliwie nieruchomości powodów są położone w strefie ograniczonego użytkowania zgodnie z przytoczoną uchwałą nr 76/11. Szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Obniżenie wartości dwóch nieruchomości należących do powodów Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego.

W myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Pomiędzy zachowaniem wywołującego szkodę a szkodą musi istnieć normalny związek przyczynowy. Sąd I instancji zasadnie przyjął, że z opinii biegłego wynika, że wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 3 sierpnia 2011 r. o wskazane przez niego kwoty, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Również biegły jednoznacznie stwierdził, że obliczenia których dokonał dowodzą wprost spadku wartości

nieruchomości wynikającego z ustanowienia OOU, ze względu na zawężenie granic prawa własności powodów. Powodowie wykazali więc istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Wbrew zarzutowi apelacji Sąd I instancji nie naruszył przepisu art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 363 § 1 k.c. zasądając odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 9 lutego 2016r.

Zgodnie z art. 481 §1 k.c., 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. W myśl art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Świadczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy i zastosowanie znajdzie art. 455 k.c., zgodnie z którym świadczenie powinno być spełniono niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W myśl art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania. Sąd uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 28 września 2015 r. Należy ten pogląd podzielić. Biegły w sposób jednoznaczny określił kwoty, o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości należących do powodów oraz, że przyczyną było wprowadzenie OOU. Od daty doręczenia opinii pozwany winien więc się liczyć z obowiązkiem zapłaty wskazanych w opinii kwot.

Biorąc powyższe pod uwagę apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.