

Sygn. akt VII AGa 430/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędziowie: SA Magdalena Sajur - Kordula

SO del. Anna Szanciło

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. T.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 grudnia 2016 r., sygn. akt XVI GC 544/14

oddala apelację.

VII AGa 430/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2014 r. E. T. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 90.000 zł, z czego 15.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej oraz 75.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości strony powodowej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 sierpnia 2014 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 29 grudnia 2016 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 47.340 zł i wniosła o zasądzenie od pozwanego łącznej kwoty 122.340 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem częściowym z dnia 29 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz E. T. kwoty: a) 69.960 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w W. (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy (...) w W.

proceedzi księę wieczystą nr (...), na skutek utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Nr 76/11 obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla (...) im. (...) w W.; b) 52.380 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w W. (działka nr (...)) o pow. 0,1621 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księę wieczystą nr (...) na skutek utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Nr 76/11 obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla (...) im. (...) w W..

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Powódka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) o powierzchni 1.272 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księę wieczystą nr (...). Nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy darowizny z 16 grudnia 2009 r., sporządzonej przez M. W., notariusza w W., za rep. A 13500/2009. Powódka jest również właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. (...) (dz. ew. (...) obręb (...)) o powierzchni 0,1621 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę powódka nabyła na podstawie umowy zniesienia współwłasności z 8 grudnia 2000 r. sporządzonej przez M. P., notariusza w W., za rep. A 15382/00. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, którego budowę zakończono w 1990 r. oraz budynek niemieszkalny z 1939 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 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Na mocy tej uchwały nieruchomości stanowiące przedmiot sprawy znalazły się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2.

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§ 6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 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 OOU 2011 wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. (...) (bez numeru, nr działki (...), obręb (...)) obniżyła się o kwotę 69.960 zł, zaś nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. (...) w W. (działka nr (...), obręb (...)) o 52.380 zł.

Powódka pismem złożonym u pozwanego 21 czerwca 2013 r. zgłosiła swoje roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości, jak i nakładów koniecznych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego na kwotę co najmniej 610.000 zł dla nieruchomości zabudowanej oraz co najmniej 520.000 zł dla nieruchomości niezabudowanej.

Wnioskiem z 31 lipca 2013 r. powódka domagała się zawezwania pozwanego do zawarcia ugody, w związku z odszkodowaniem za utratę wartości nieruchomości oraz kosztu prac związanych z zapewnieniem klimatu akustycznego na łączną kwotę 1.130.000 zł. Powódka domagała się także ustalenia na przyszłość odpowiedzialności pozwanego za mogące powstać szkody w zakresie ubytku wartości, jak i kosztów. Na terminie posiedzenia 30 września 2013 r. do ugody nie doszło.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych, w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew oraz

dalszych pism stron. Sąd oparł się również na opinii biegłego z zakresu (...), w zakresie w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości powódki. W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej, zarówno na terenie objętym OOU, jak i na terenie pobliskim, ale nie objętym tą strefą. Przekonywało to, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych. Sposób sporządzenia opinii odpowiadał prawu, w szczególności był zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. W opinii zastosowano metodę analizy statystycznej rynku (...), wykorzystując techniki regresji wielorakiej (analizy hedonicznej). Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Z kolei regresja wieloraka (analiza hedoniczna) pozwala uwzględnić wpływ poszczególnych czynników w ich uwikłaniu, zwłaszcza w sytuacji zachodzącej na analizowanym rynku, w której czynniki badane - strefa OOU oraz natężenie hałasu lotniczego są ze sobą skorelowane. Zastrzeżenia do opinii złożyła strona pozwana oraz częściowo strona powodowa. Pozwany zarzucił, że ubytek wartości nieruchomości nastąpił na skutek emisji hałasu nie zaś na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr 76/11, zatem brak jest adekwatnego związku przyczynowo - skutkowego. Lotnisko istniało już przed wejściem w życie uchwały nr 76/11, zatem jego oddziaływanie na nieruchomość także przed tą datą miało miejsce. Na dowód swoich twierdzeń pozwany załączył zestawienie operacji. Wobec wskazanych zarzutów do opinii oraz dalszych zarzutów do opinii uzupełniającej, biegły został wezwany na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Opinia pisemna biegłego, jak i jego wyjaśnienia były kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadały na zakreśloną biegłemu tezę dowodową. Sąd wyjaśnił, że oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia, które biegły złożył na rozprawie były wystarczające dla uznania sporządzonej opinii za prawidłową oraz rozstrzygnięcia sprawy. W judykaturze uznaje się, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c.). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę. Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Sąd wyjaśnił, że pominął wniosek ewentualny strony powodowej o przesłuchanie stron na okoliczność posadowienia

nieruchomości strony powodowej w granicach OOU, doznanych ograniczeń i stanu technicznego nieruchomości, gdyż kwestie te zostały wyjaśnione poprzez dokumenty złożone w aktach sprawy oraz przez opinię biegłego.

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Powódka dochodziła odszkodowania za zmniejszenie wartości jej nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. na podstawie art. 129 ustawy - Prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś). Treść tego 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 p.o.ś. 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 OOU wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 p.o.ś. można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że zbadał zasadność roszczenia uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego. Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powódki - nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz niezabudowanej - znajdującej się w W. przy ul. (...) (działka nr ew. (...) obręb (...)), oraz nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) 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..

Rozważając w pierwszej kolejności istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz dochowanie terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 p.o.ś., bowiem pozwany podnosił zarzut przekroczenia terminu zawitego do dochodzenia roszczeń, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że bada te okoliczności z urzędu. Legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powódce przysługuje prawo własności przedmiotowych nieruchomości - niezabudowanej od 2009 r. oraz zabudowanej od 2000 r., znajdującej się na działce, na której posadowiony jest budynek jednorodzinny, objętej ograniczeniami wynikającym z OOU. Jak wynikało z opinii biegłego i załączonych zdjęć budynek jest użytkowany na cele mieszkalne i tak też było w dniu 4 sierpnia 2011 r. Świadczyło to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 p.o.ś., ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powódka była właścicielem nieruchomości niezabudowanej oraz zabudowanej budynkiem jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkaniowe, objętej OOU. Odnosząc się natomiast do kwestii terminu zawitego, Sąd I instancji stwierdził, że termin ten został przez powódkę zachowany. Uchwała nr 76/11 weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 3 sierpnia 2013 r. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem złożonym 21 czerwca 2013 r. w siedzibie pozwanego, czyli podjęła przewidziane prawem czynności przed upływem 2 lat od daty wejścia w życie ww. aktu prawnego. Sąd Okręgowy wskazał, że podziela pogląd orzecznictwa, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 p.o.ś. roszczenia należy zgłosić terminie 2 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. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego

czasu. Wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś., obowiązkanemu do ich wykonania. Zarzut, że roszczenie wygasło, bowiem pozew został złożony po upływie terminu zawitego, uznany zatem został za chybiony.

Kolejno - zdaniem Sądu I instancji - wymagało ustalenia, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. Sąd oparł się w tym zakresie na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Biegły do analizy przyjął zbiór 1599 transakcji domami mieszkalnymi jednorodzinnyymi na rynku wtórnym. W ramach tak określonej grupy biegły ustalił, że oprócz położenia w strefach OOU istotnie różnicuje poszczególne nieruchomości ekspozycja na hałas lotniczy i kolejowy, lokalizacja, odległość od Centrum (...) i jakość dojazdu, lokalizacja na terenach zalewowych, stan techniczno-użytkowy i estetyka budynku, powierzchnia domu i działki oraz wysokość i typ zabudowy domu. Cechy te zostały uwzględnione w analizie dla określenia wpływu lokalizacji w strefie OOU oraz natężenia hałasu lotniczego. Po zbadaniu trendu czasowego dla rynku badanego biegły stwierdził regresję prostą na poziomie – 5,4% rocznie (rok do roku) na badanym rynku na bardzo wysokim poziomie ufności do tego wyniku. Z kolei regresja wieloraka z uwzględnieniem powiązania zmiennej czasowej ze wszystkimi cechami rynkowymi potwierdziła regresję prostą oraz dała jednakowe wyniki trendu zmiany cen w analizowanym okresie w wymiarze - 4,8% rok do roku. Biegły stwierdził, że wyniki porównania analizy trendu wskazują na prawidłowe przeprowadzenie obliczeń w tym zakresie. Dla ustalenia zmian cen domów jednorodzinnych biegły stworzył indeks cen domów jednorodzinnych dla analizowanego obszaru przy przyjęciu referencyjnego poziomu cen ze stycznia 2010 r. Po przeprowadzeniu analiz biegły stwierdził, że średnia arytmetyczna z logarytmów cen jednostkowych wynosząca 8,6587 po odwróceniu logarytmu odpowiada średniej geometrycznej cen jednostkowych zgodnie zasadami przekształcenia logarytmów naturalnych i ich wartości kwocie 5,752 zł/m⁽²⁾. Po analizie rozkładu cen jednostkowych i całkowitych oraz powierzchni domów jednorodzinnych na analizowanym rynku potwierdził się ich niesymetryczny rozkład. Porównanie wartości przekształconych dało rozkłady symetryczne, co oznacza, że zastosowany sposób przekształcenia był prawidłowy. W związku z powyższym, jako najtrafniej odzwierciedlający zaobserwowaną naturę analizowanego rynku, biegły przyjął model logarytmiczny czyli model hedoniczny, z procentowymi poprawkami ze względu na cechy. Po ustaleniu wzoru, wg którego biegły prowadził obliczenia, opisał on cechy i ich wagę w ocenie nieruchomości, dzieląc je na ilościowe i jakościowe. Orientacyjny wpływ cech ilościowych i jakościowych związanych z lokalizacją ogólną, natężenie hałasu lotniczego LDWN w dB (powyżej izofony 44 dB), powierzchnia, stan techniczny oraz azymut względem pasów lotnika (stanowiących kierunek nalołów), odległości od centrum W. i odległość od lotniska, na ceny domów mieszkalnych biegły przedstawił na wykresach. Analiza regresji prostej stwierdziła istotność wpływu natężenia hałasu lotniczego LDWN w wymiarze wynoszącym średnio ok -0,93%/dB na badanym rynku, na wysokim poziomie ufności. Analiza wykazała także istotną różnicę w cenach domów pomiędzy poszczególnymi strefami OOU. W OOU ceny są niższe niż poza strefą o ok. -3,9%, przy czym poziom istotności wynosi 0, (...) w związku z czym różnica w cenach domów w OOU i poza strefą w ocenie biegłego jest nieistotna. W celu zbadania czy lokalizacja w strefach OOU, Z1 i Z2 oraz natężenie hałasu lotniczego LDWN mają wpływ na wartość domów oraz jego istotność biegły postanowił zastosować analizę wg modelu hedonicznego, wraz z metodą regresji wielorakiej. Biegły doszedł do wniosku, że zaobserwowane różnice pomiędzy cenami domów jednorodzinnych w poszczególnych strefach OOU i poza strefą nie są spowodowane faktem istnienia stref, lecz różnicami w poziomie hałasu lotniczego w tych strefach. W ocenie Sądu Okręgowego należało jednak wskazać w tym miejscu, że różnice poziomu dopuszczalnego hałasu zostały ustalone uchwałą nr 76/11, zatem jednak poziom dopuszczalnego hałasu jest związany z ustaleniem stref i położeniem nieruchomości na obszarze OOU. Biegły ustalił, że dla nieruchomości położonych w rejonie nieruchomości wycenianej istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały nr LXXXVI/2533/2010 Rady miasta stołecznego W. z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu tzw. (...) - w dokumencie dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością modernizacji i przebudów zalecając zmianę funkcji mieszkaniowej na usługową. biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania, jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego

składnika mienia oraz zapisy studium/miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości został określony jako grunt inwestycyjnie wolny o możliwym wykorzystaniu pod usługi komercyjne. Biegły ustalił, że nieruchomość gruntowa nr działki (...), obręb (...) przy ul. (...), o powierzchni 1.621 m⁽²⁾ zabudowana budynkiem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych - ul. (...). Zarówno ta jak i druga nieruchomość niezabudowana (nr działki (...), obręb (...) o powierzchni 1.272 m⁽²⁾) znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, położona w pobliżu infrastruktury miejskiej (woda, gaz). Działka (...) jest uzbrojona w sieć energetyczną. Biegły ustalił, że optymalny sposób wykorzystania nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa, tak jak działka użytkowana jest obecnie. Budynek mieszkalny przedwojenny, zmodernizowany w 1994 r., murowany w stanie technicznym bardzo dobrym, obecnie także użytkowany na cele mieszkalne. Ze względu na fakt, że na terenie nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej biegły przyjął na potrzeby wyceny jego powierzchnie zabudowy jako powierzchnie piwnic, ze względu na podobieństwo charakteru powierzchni. Zgodnie z informacją umieszczoną na mapie akustycznej poziom hałasu lotniczego LDWN wynosi na nieruchomości 47 dB. W wycenie biegły określił wartość o jaką zmniejszyła się wartość rynkowa nieruchomości ze względu na ustanowienie OOU przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania nieruchomości. W opinii biegłego, ze względu na specyfikę tej wyceny, nie mogły zostać zastosowane metody porównywania nieruchomości parami lub metoda korygowania ceny średniej. Po przeprowadzeniu obliczeń biegły stwierdził, że wartość całkowita badanej nieruchomości powódki wynosiła na dzień 3 sierpnia 2011 r. kwotę 1.574.000 zł. Na chwilę sporządzenia opinii wartość nieruchomości wynosiła 1.369.000 zł, zaś bez uwzględnienia hałasu, na poziomie dopuszczonym uchwałą nr 76/11 wyniosła 1.421.000 zł. Z kolei w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę (...) biegły ustalił, iż według cen z sierpnia 2011 r. jej wartość wynosiła 1.469.000 zł zaś na dzień wyceny z uwzględnieniem hałasu lotniczego o poziomie ustalonym uchwałą nr 76/11 wg cen na dzień 15 grudnia 2015 r. wyniosła 1.497.000 zł. Bez uwzględnienia hałasu wartość ta wyniosła 1.565.000 zł. Do opinii biegłego zastrzeżenia złożył pozwany wskazując, że hałas na nieruchomościach strony powodowej nie ma żadnego przełożenia na istotę sprawy, bowiem spadek wartości nieruchomości związany jest z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, zaś podstawą roszczeń nie może być sam hałas lotniczy. W ocenie Sądu Okręgowego były to zarzuty bezpodstawne. Ustanowienie obszaru wokół lotniska stygmatyzuje niejako nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Przestrzeganie warunków nakazanych pozwanym (...) w związku z rozbudową lotniska, nie może być źródłem ich przywilejów. Nietrafny zatem był argument pozwanego odnośnie okoliczności, że lotnisko działało już znacznie wcześniej niż ustalono OOU 2011, zatem szkoda nie mogła nastąpić w związku z ustaleniem tego aktu prawnego. Już z brzmienia art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. W orzecznictwie przyjmuje się, że ograniczeniem jest już samo ustanowienie OOU, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Za niewiarygodne Sąd I instancji uznał zestawienie przedstawione przez pozwanego z k. 430 akt. Dokument ten nie był miarodajny i nie obrazował w pełni skali działania L. C. w W.. Z treści tego dokumentu wynikało potwierdzenie, że prawo własności powódki jest zawężone i wykonywane są loty, które były przyczyną zmiany stanu prawnego nieruchomości. Nadto brak było informacji na temat rodzajów lotów, które zostały uwzględnione w tej statystyce, czy są tam uwzględnione ilości startów i lądowań dla lotów cargo, general aviation i wojskowych, również operujących z tego lotniska. Zaś według danych z tego zakresu publikowanych przez Urząd Lotnictwa Cywilnego i powszechnie dostępnych (...) wynikają inne dane. Sąd Okręgowy uznał wyjaśnienia biegłego w przedmiocie metodologii liczenia spadku wartości nieruchomości zawarte w opinii uzupełniającej za klarowne, rzetelne i w pełni wiarygodne. Biegły wskazał, że poziom hałasu, który został wprowadzony OOU 2011 został ujawniony na mapach akustycznych załączonych do uchwały nr 76/11 - zatem niezasadne było twierdzenie pozwanego, że hałas na nieruchomości, o poziomie dopuszczonym tym aktem prawnym nie ma żadnego związku z

wprowadzonymi ograniczeniami. Na skutek wejścia tego aktu w życie, doszło do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Biegły w aktualizacji z dnia 19 grudnia 2016 r. stwierdził, że spadek wartości nieruchomości zabudowanej, ze względu na ustalenie OOU wyniósł 52.380 zł, zaś spadek nieruchomości niezabudowanej wyniósł 69.960 zł. W oparciu o to Sąd I instancji uznał, iż powódka wykazała że wskutek ustanowienia OOU nastąpił spadek wartości jej nieruchomości w zakresie ustalonym przez biegłego, do której to kwoty powódka rozszerzyła powództwo pismem z dnia 29 grudnia 2016 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw do uznania roszczenia powódki w oparciu o art. 435 k.c., po pierwsze z racji uwzględnienia go na podstawie art. 129 p.o.ś., a po drugie z uwagi na stanowisko orzecznictwa. Sąd Najwyższy w swoich judykatach przyjmuje, że przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia OOU w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu OOU oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne. Gdyby nawet przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności. Nadto, przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia dwuletniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Powódka wykazała również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem OOU na mocy uchwały nr 76/11. W myśl art. 361 § 1 k.c. 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 jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem, zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jak wynikało z opinii biegłego wartość nieruchomości powódki obniżyła się o wskazaną przez nią kwotę. Prowadziło to do wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

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 zakresie odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś., Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia OOU. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Powódka dochodziła od pozwanego odszkodowania obejmującego spadek wartości nieruchomości, oraz w części która jeszcze nie została rozstrzygnięta - za koszty dostosowania akustycznego nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji za trafny należało przyjąć pogląd, że roszczenie powódki o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powoda do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powódki najpóźniej w dniu doręczenia zgłoszenia roszczeń powódki z 21 czerwca 2013 r. z terminem zakreślonym na 4 lipca 2013 r. Oznaczało to, że od 5 lipca 2013 r. pozwany pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego. Ze względu

na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od 1 stycznia 2016 r., zasądzone odsetki ustawowe do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Ze względu na fakt, iż wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym postępowanie w sprawie Sąd I instancji nie orzekł o kosztach (a contrario art. 108 k.p.c.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucił:

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

a/ art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez błędną ocenę opinii głównej z dnia 9 października 2015 r. (Opinia główna), opinii uzupełniającej z dnia 15 grudnia 2015 r. (Opinia uzupełniająca I), opinii uzupełniającej z dnia 30 listopada 2016 r. (Opinia uzupełniająca II), opinii uzupełniającej z dnia 19 grudnia 2016 r. (Opinia uzupełniająca III) oraz ustnej opinii z dnia 8 grudnia 2016 r. (Opinia ustna), biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - K. M. (1), tj. przyjęcie wbrew logice i treści ww. opinii, że z opinii tych wynika, iż w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11 nastąpiła szkoda po stronie powódki, pomimo, że biegły w opiniach wskazywał jednoznacznie, że wejście w życie uchwały nie miało wpływu na wartość nieruchomości powódki;

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

b/ art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego łącznej kwoty 122.340 zł odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z faktem występowania hałasu lotniczego podczas gdy, powódka dochodziła odszkodowania na podstawie art. 129 p.o.ś., z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały, co w konsekwencji stanowiło rozstrzygnięcie ponad żądanie pozwu,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a/ art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. w zw. z art. 322 ust. 1 p.o.ś. i w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że w niniejszej sprawie zachodzi związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy wprowadzeniem uchwały, a spadkiem wartości nieruchomości, pomimo, że z opinii ustnej wynika, iż spadek wartości nieruchomości nie nastąpił wskutek wejścia w życie uchwały,

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 (dalej: Rozporządzenie) poprzez ich błędne przyjęcie, że na skutek wejścia w życie uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powódki względem nieruchomości poprzez pozbawienie powódki możliwości żądania zaniechania immisji, podczas gdy ani z opinii ani z uchwały nie wynikało, 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 ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powódki od łącznej kwoty 122.340 zł odsetek ustawowych od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powódki, a wartość zasądzonych odszkodowań wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powódki została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o:

- zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;
- ewentualnie, uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 29 marca 2017 r. strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Opierały się one na prawidłowo zgromadzonym i ocenionym materiale dowodowym i zostały zakwestionowane przez pozwanego jedynie w zakresie oceny dowodu z opinii biegłego sądowego. Zarzut ten zostanie szczegółowo omówiony w dalszej części uzasadnienia.

Powódka dochodziła w niniejszej sprawie m.in. odszkodowania za zmniejszenie wartości stanowiących jej własność nieruchomości z związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Jako podstawę prawną żądania wskazała art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Wskazany przepis reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w sytuacji, gdy do tego ograniczenia dochodzi z związku z wymogami ochrony środowiska, np. w wyniku ustanowienia OOU (vide art. 136 ust. 1 p.o.ś). Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (albo jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości), szkodą tą jest przy tym również zmniejszenie wartości nieruchomości, (3) związek przyczynowy między ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Zgodnie z dominującym orzecznictwem Sądu Najwyższego, podzielanym przez Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa jest w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także samo ustanowienie OOU. Związek z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na OOU. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, LEX nr 2177083, z dnia 21 marca 2017 r., I CSK 440/15, LEX nr 2305911, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, LEX nr 2281244). Jednocześnie, w orzecznictwie wskazuje się, że ograniczenie prawa własności spowodowane ustanowieniem OOU jest tylko jednym z elementów składających się

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

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. (w zw. z art. 361 § 1 k.c.) pozwany podniósł, że w sprawie nie zostało wykazane, aby zachodził związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr 76/11 a spadkiem wartości nieruchomości należących do powódki. Pozwany wskazał, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. dla przypisania mu odpowiedzialności wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU, przy czym kwestia hałasu stanowiła kwestię odrębną od ograniczeń wprowadzonych w ramach aktu prawa miejscowego, mogących skutkować zmianą wartości nieruchomości. Ustanowienie OOU było usankcjonowaniem stanu istniejącego od dawna i samo to nie zwiększyło hałasu ani nie ograniczyło korzystania z nieruchomości. Pozwany podkreślił, że ustanowienie OOU samo w sobie nie ograniczyło w żaden sposób aktualnego korzystania przez powódkę z nieruchomości.

Z powyższym stanowiskiem strony pozwanej nie można było się zgodzić.

Jak już powyżej była o tym mowa, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa jest w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest już samo ustanowienie OOU, które prowadzi do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, chociażby poprzez zawężenie granic prawa własności. Stanowisko prezentowane przez pozwanego stara się bagatelizować fakt ustanowienia OOU i objęcia nim nieruchomości strony powodowej, podnosząc, że skoro znajdują się one poza strefami Z1 i Z2, to nie doszło do żadnego ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z tych nieruchomości. Tymczasem, stosownie do treści art. 135 ust. 1 p.o.ś. OOU ustanawia się wówczas, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Z samego przepisu wynika zatem brak możliwości dotrzymania na terenie objętym OOU standardów jakości środowiska, np. norm dotyczących hałasu. Chodzi przy tym o cały obszar stanowiący OOU, w przeciwnym bowiem razie nie byłoby uzasadnienia dla objęcia danego obszaru OOU. Znajduje to potwierdzenie w orzecznictwie, w którym podnosi się, że uchwała sejmiku o ustanowieniu OOU jest oficjalnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16). Ustanowienie OOU stanowi prawne usankcjonowanie dopuszczalności emisji, którym właściciele nieruchomości objętych obszarem nie będą już mogli się przeciwstawić przy użyciu dotychczas dostępnych środków przewidzianych przez prawo cywilne (np. roszczenia negatoryjne).

Argumentacja pozwanego zmierzająca do całkowitego zanegowania znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy czynnika hałasu również nie była trafna. Nie kwestionując samego rozróżnienia czynnika hałasu i uchwały ustanawiającej OOU, zauważyć należało, że działalność prowadzona przez stronę pozwaną wiąże się z emisją dźwięków, które, jeżeli osiągną określony poziom natężenia, tzn. przekroczą standardy jakości środowiska, skutkują koniecznością stworzenia OOU (vide art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Zatem to osiągnięcie przez hałas określonego poziomu poza terenem zakładu lub innego obiektu prowadzi do utworzenia OOU, a to, jak powyżej wyjaśniono, jest wystarczające do uznania, że dochodzi do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jest przy tym oczywiste, że samo wprowadzenie OOU nie zwiększyło hałasu, jednak, to działalność prowadzona przez pozwanego wiąże się z emisją hałasu prowadzącą do konieczności ustanowienia OOU. Okoliczność, że lotnisko im. F. C. istniało już przed ustanowieniem OOU i objęciem tym obszarem nieruchomości powódki, pozostawała bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Samo istnienie lotniska nie stanowi jeszcze o ograniczeniu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2

p.o.ś., a kwestie emitowanych przez nie immisji mogłyby ewentualnie zostać rozstrzygnięte na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego - Kodeksu cywilnego. Przesłanką odpowiedzialności na podstawie ww. przepisu jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego prowadzące do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a to jest związane z nadmierną emisją hałasu, co z kolei związane jest nie z samym istnieniem lotniska, ale prowadzoną przez nie działalnością, w tym intensywnością tej działalności, która stanowi jeden z czynników decydujących o poziomie emisji hałasu. Nie można było zatem zgodzić się z apelującym, że hałas należy do kwestii odrębnych, nie mających żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wskazywano już na to, że ustanowienie OOU może stanowić czynnik wpływający na zmniejszenie wartości nieruchomości poprzez swoje ich „stygmatyzowanie” w opinii potencjalnych nabywców zainteresowanych nabyciem nieruchomości. Zachodzą zatem podstawy do przyjęcia istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości a ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Powyżej przedstawione rozważania miały dotychczas do pewnego stopnia charakter teoretyczno-prawny, bowiem ostatecznie wynik sprawy zależał przede wszystkim od ustalenia, czy rzeczywiście doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powódki i jeżeli tak, to w jakim rozmiarze. To ustalenie wymagało wiadomości specjalnych. Dokonując stosownych ustaleń w tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego. Strona pozwana zakwestionowała ocenę tego dowodu dokonaną przez Sąd I instancji, jednakże zastrzeżeń tych nie można było podzielić.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Niezależnie od powyższego wymagało podkreślenia, że dowód z opinii biegłego jest specyficznym środkiem dowodowym, tym różniącym się od innych (np. dowodu z dokumentów, zeznań świadków), iż jego celem nie jest ustalenie faktów mających znaczenie dla sprawy, lecz udzielenie wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych (wykraczających poza zakres wiedzy i doświadczenia życiowego osób posiadających ogólne wykształcenie), a tym samym ułatwienie sądowi wyciągnięcia właściwych wniosków co do oceny i rozstrzygnięcia sprawy. Jakkolwiek opinia biegłego także podlega ocenie w oparciu o kryteria wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., to jednak z uwagi na wskazaną powyżej jej specyfikę ocena ta koncentruje się na jej weryfikacji przez sąd pod kątem jej zgodności - przy uwzględnieniu jej przedmiotu - z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy, kompetencji, doświadczenia biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64). Sąd nie może natomiast sam oceniać merytorycznych poglądów biegłego, w szczególności zaś zastępować ich własnymi twierdzeniami.

Uwzględniając powyższe, stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny podziela ocenę opinii biegłej K. M. (1) dokonaną przez Sąd Okręgowy. Biegła już w postępowaniu przed Sądem I instancji ustosunkowała się do zastrzeżeń i wątpliwości podnoszonych przez strony, tak w pisemnych opiniach uzupełniających, jak i w toku ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie 8 grudnia 2016 r. Opinia biegłej poddaje się w pełni weryfikacji, tak pod kątem materiału wykorzystanego przez biegłego przy sporządzaniu opinii, zastosowanej przez biegłego metodologii (zgodnej z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), poprawności rozumowania i wniosków końcowych.

Biegła sądowa sporządziła opinię w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody analizy statystycznej rynku (...), stosując techniki regresji wielorakiej (analizy hedonicznej). Wymagania prawne stawiane tej metodzie zostały sformułowane jedynie w sposób ogólny (vide § 4 ust. 5 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.), pozostawiając znaczną swobodę samemu biegłemu. Zauważyć należało, że co do metodologii sporządzenia opinii oraz jej podstaw strona pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń, zgłosiła natomiast zastrzeżenia co do oceny tej opinii przez Sąd Okręgowy i w konsekwencji wniosków, jakie wyprowadził z niej Sąd. Zdaniem pozwanego przede wszystkim należało oprzeć się na konstatacji biegłej, iż samo ustanowienie OOU na podstawie uchwały nr 76/11 nie wpłynęło na wartość nieruchomości, bowiem ich wartość nie zmieniła się. Powinno to prowadzić do oddalenia powództwa powódki z uwagi na brak związku przyczynowego pomiędzy ustanowieniem OOU a spadkiem wartości nieruchomości, a tym samym szkody, za którą odpowiadałaby strona pozwana. Stwierdzony natomiast przez biegłą spadek wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej związany z emisją hałasu lotniczego powinien zostać uznany za niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem „hałas jest kwestią zupełnie odrębną od faktu wejścia w życie Uchwały”. Zdaniem apelującego ta część opinii biegłej, która dotyczyła hałasu lotniczego powinna zostać pominięta i jako nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zarzuty pozwanego ocenić należało jako bezzasadne.

Jak już powyżej była o tym mowa w części dotyczącej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś. kwestia hałasu jest immamentnie związana z utworzeniem OOU. Pozwany pomija w swoim wywodzie, iż to właśnie brak możliwości dotrzymania przez niego standardów jakości środowiska w zakresie stanu akustycznego skutkowało utworzeniem obszaru. Utworzenie OOU prowadzi z kolei do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonych w OOU przez jej właścicieli. Ograniczenie to może mieć różny charakter i w różny sposób wpływać na wartość poszczególnych nieruchomości. Jedną z postaci ograniczenia jest już samo ustanowienie OOU, które poprzez swoistą „stygmatyzację” znajdujących się w obszarze nieruchomości może wpływać na mniejsze zainteresowanie nimi ze strony potencjalnych nabywców, a tym samym na ceny tych nieruchomości. Opinia biegłej sądowej K. M. (2) sporządzona została metodą (...) przy zastosowaniu techniki regresji wielorakiej (analizy hedonicznej). Metoda ta pozwala, przy zastosowaniu zaawansowanych modeli statystycznych, uwzględnić wpływ poszczególnych, poddanych badaniu czynników (zmiennych) szczególnie w sytuacji, gdy czynniki te są ze sobą skorelowane, np. lokalizacja w strefie OOU oraz natężenie hałasu lotniczego (por. k. 350v, 356, 356v - opinia biegłej sądowej K. M. (1)). Przeprowadzona przez biegłą analiza wykluczyła istotność wpływu strefy OOU na wartość wycenianych nieruchomości, wskazując jednocześnie istotność wpływu natężenia hałasu lotniczego na ceny tych nieruchomości. Konkluzje wywiedzione przez biegłego, w oparciu o wykorzystany materiał faktyczny oraz zastosowaną metodę wyceny, podlegają jednak ostatecznie ocenie Sądu, który jest wyłącznie uprawniony do wykładni i stosowania w sprawie prawa materialnego. Sąd Okręgowy słusznie uznał, że odszkodowanie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. obejmuje także spadek wartości nieruchomości z powodu określonego natężenia hałasu lotniczego i ustalając zakres tego spadku oparł się na opinii biegłej sądowej K. M. (1).

Zastrzeżenia pozwanego co do wykorzystania przez biegłą ogólnie dostępnej mapy akustycznej dla (...) W. były ogólnikowe i w żaden sposób nie podważały danych wynikających z tej mapy. Również w apelacji strona pozwana nie przedstawiła żadnych przekonujących argumentów, które podważałyby prawidłowość ustaleń opartych na ww. mapie akustycznej.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ocenić zatem należało jako nieuzasadniony.

Odnosząc się kolejno do twierdzeń pozwanego, który zaprzeczył, aby na objętych sporem nieruchomościach powódki występowało natężenie dźwięku przekraczające standardy środowiska dla zabudowy mieszkaniowej zwrócić należało uwagę na następujące kwestie.

Po pierwsze, jak już na to wskazywano powyżej, o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. można mówić już w przypadku samego utworzenia OOU. Uchwała o ustanowieniu OOU stanowi oficjalne potwierdzenie ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz

tego obszaru. Wynika to też z treści art. 135 ust. 1 p.o.ś. Dopuszczalny poziom natężenia hałasu na nieruchomościach powódki nie miał zatem istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Po drugie, stanowisko pozwanego nie zostało poparte przekonującym i całościowym przedstawieniem porównania właściwych wskaźników zastosowanych w Uchwale nr 76/11 z dopuszczalnymi poziomami hałasu wynikającymi z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 ze zm.). Tytułem przykładu zauważyć należy, że wbrew twierdzeniom apelującego z uchwały nr 76/11 nie wynika, że poza strefami Z1 i Z2 dopuszczalny poziom natężenia hałasu wynosi pomiędzy 45 a 50 dB, co oznaczałoby jego zgodność z normami określonymi w ww. rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej. § 4 uchwały nr 76/11 po pierwsze określa dopuszczalne poziomy dźwięku jedynie w porze nocnej, a po drugie odwołuje się do pojęcia miarodajnego poziomu hałasu lotniczego, które zdefiniowane zostało w § 2 pkt 2 przedmiotowej uchwały. Tymczasem ww. rozporządzenie odwołuje się do wskaźnika hałasu LDWN zdefiniowanego w art. 112a pkt 1) ppkt a) p.o.ś. Pozwany nie przedstawił dowodów pozwalających na wyjaśnienie relacji zachodzących pomiędzy ww. wskaźnikami hałasu.

Po trzecie, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było to, czy na chwilę obecną występujący na nieruchomościach powódki poziom hałasu (47 dB) nie przekracza norm wynikających z obowiązujących przepisów. Istotne jest bowiem to, że Uchwała nr 76/11 daje pozwanemu taką możliwość, a tym samym wprowadza ona ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, o których mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11).

W świetle powyższego za nieuzasadniony uznać należało zarzut apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały nr 76/11 w zw. z § 2 oraz tabelą 2 załącznika do ww. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.

Bezasadny był również zarzut dotyczący naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., który zakazuje sądowi wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, jak również zasądzenia ponad żądanie. Żadna z tych sytuacji w niniejszym przypadku nie zachodziła, Sąd Okręgowy orzekł bowiem o żądaniu powódki poddanych pod rozstrzygnięcie sądu nie wykraczając poza granice faktyczne powództwa. W ramach tego zarzutu strona pozwana de facto polemizuje z wykładnią art. 129 ust. 2 p.o.ś. dokonaną przez Sąd I instancji, jednakże w żadnym razie nie mogło to oznaczać, że Sąd ten orzekł o czym innym niż żądała strona powodowa. Kwestia relacji pomiędzy hałasem a utworzeniem OOU zostały już szczegółowo omówione powyżej i w tym miejscu należało jedynie odwołać się do tych rozważań.

Nie zasługiwał również na podzielenie zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i ust. 4 p.o.ś., termin jego spełnienia wyznacza się według wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Wyrok zasądający roszczenie odszkodowawcze ma bowiem charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego, a same roszczenia przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstają od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, LEX nr 2087819 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2016 r., III CSK 342/15, LEX nr 2252191).

Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne. Termin spełnienia świadczenia wyznacza przede wszystkim treść zobowiązania. Może on też wynikać z właściwości zobowiązania. Jeżeli nie można go oznaczyć według żadnego z tych kryteriów, zobowiązanie ma charakter bezterminowy, a o przekształceniu go w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel przez wezwanie dłużnika do wykonania. Z chwilą nadejścia terminu spełnienia świadczenia roszczenie wierzyciela staje się wymagalne, a w zależności od tego czy dłużnik odpowiada, czy nie odpowiada za uchybienie terminu, skutek uchybienia przybiera postać opóźnienia lub zwłoki. Pismo powódki z 20 czerwca 2013 r. stanowiące wezwanie do zapłaty zakreślało pozwanemu termin na odniesienie się do żądania zapłaty na 4 lipca 2013 r., trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że

odsetki należy się stronie powodowej od 5 lipca 2013 r. Rozstrzygnięcie Sądu I instancji dotyczące odsetek odpowiada zatem treści art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. i nie było podstaw do przyjęcia, że zostały one naruszone przez Sąd Okręgowy. Zasądzenie odsetek dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika kosztem wierzyciela, co nie znajduje uzasadnienia ani w okolicznościach niniejszej sprawy, ani w przepisach prawa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Ponieważ rozstrzygnięcie odnosi się do orzeczenia częściowego nie zawiera rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Magdalena Sajur-Kordula Maciej Dobrzyński Anna Szanciło