

Sygn. akt XXIII Ga 1913/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Gałas (spr.)
Sędziowie:	SO Renata Puchalska SO Bolesław Wadowski
Protokolant:	Prot. sąd. Rafał Artymiuk

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. i K. J.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowym (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 27 sierpnia 2015 r., sygn. akt VIII GC 2453/13

- zmienia zaskarżony wyrok w pkt II i ustala, że strony pozostają przy poniesionych przez siebie kosztach procesu oraz w pkt III i nadaje mu brzmienie „przejąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie kwotę 605,90 zł (sześćset pięć złotych, dziewięćdziesiąt groszy) tytułem wydatków poniesionych na poczet opinii biegłego”;
- oddala apelację w pozostałym zakresie;
- ustala, że strony pozostają przy poniesionych przez siebie kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Renata Puchalska	SSO Anna Gałas	SSO Bolesław Wadowski
----------------------	----------------	-----------------------

Sygn. akt XXIII Ga 1913/15

UZASADNIENIE

K. i M. J. (dalej łącznie: powodowie) wnieśli o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. (dalej: pozwany) kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. do dnia zapłaty i o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2015 r. oddalił powództwo (pkt 1), zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 4.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2) oraz nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 605,90 zł tytułem zwrotu wydatków uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt 3).

Sąd Rejonowy ustalił, że powodom przysługuje prawo własności działki gruntowej zabudowanej położonej przy ul. (...) w W., którą to nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 września 2011 r. Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (OOU). Na mocy tej uchwały stanowiąca przedmiot sprawy nieruchomości powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2. Nieruchomość powodów przy ul. (...) znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w strefie zagrożonej hałasem pomiędzy 45-50 dB na podstawie ww. uchwały.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie wezwali pozwanego do spełnienia roszczenia poprzez zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w kwocie 120.000 zł pismem z dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu ustalenia wartości nieruchomości w celu ustalenia czy w związku z posadowieniem nieruchomości powodów w OOU doszło do spadku wartości tej nieruchomości, czy położenie w OOU ma wpływ na wartość. Na ustaleniach biegłego z dziedziny wyceny wartości nieruchomości, Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie w przedmiocie ustalenia wpływu utworzonego OOU na wartość nieruchomości powodów, wyliczenia ew. spadku cen nabycia nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłego pisemna i ustna zasługiwała w całości na wiarę, gdyż została sporządzona w sposób prawidłowy i rzetelny, a wnioski z niej płynące były logiczne i spójne. Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy z kolejnej pisemnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, dowód ten Sąd Rejonowy ocenił jako nieprzydatny, w świetle dotychczasowej opinii biegłego, mimo że powodowie przedkładali opinie, operaty, opracowania dotyczące wyliczenia spadku wartości nieruchomości oraz postanowienia dowodowe innych sądów powszechnych dot. dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, oczekując korzystnej dla siebie opinii biegłego.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu Rejonowego istotne było, że powodowie nabyli prawo własności nieruchomości we wrześniu 2011 r. na podstawie umowy sprzedaży, po wejściu w życie ww. uchwały Sejmiku Województwa (...). Miejsce położenia nieruchomości, fakt narażenia jej na ograniczenia wynikające z ruchu lotniczego, miało wpływ na cenę nabycia. Sąd Rejonowy wskazał, że powodowie mieli świadomość, co do miejsca położenia nabywanej we wrześniu 2011 r. nieruchomości gruntowej. Ruch lotniczy istniał na tym terenie do wielu lat. Decydując się na kupno nieruchomości znajdującej się w bliskim sąsiedztwie lotniska, powodowie mogli przewidzieć możliwość określonych niedogodności z tym związanych i mieli pełną świadomość lokalizacji nabywanej działki, a także byli w stanie pozyskać wiedzę o istnieniu aktu prawa miejscowego, dostępnego w Dzienniku Urzędowym Województwa (...).

Sąd Rejonowy wskazał również, że powodowie nie wykazali istnienia po ich stronie szkody, którą dowolnie wskazali na kwotę 10.000 zł, w związku z objęciem należącej do nich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Rejonowego nie można było uznać, że samo wprowadzenie ograniczenia automatycznie powoduje powstanie szkody w postaci spadku wartości nieruchomości. Powodowie nie wykazali, posiłkując się wnioskiem o opinię biegłego z zakresu akustyki, że doszło do przekroczenia normy hałasu na ich nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że biegły w opinii wykazał, że aktualna wartość lokalu zmniejszyła się o około 3,1 % w stosunku do cen sprzed 03 sierpnia 2011 r., tj. daty wprowadzenia w życie Uchwały 76/2011. Spadek cen w tym samym czasie nieruchomości podobnych i położonych poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania wynosił 13 %. Spadek cen lokali położonych w strefie i poza sferą w różnorodnych zbiorach (ze względu na lokalizację lokalu, powierzchnię, ilość transakcji), od 2010 r. do 2014 r. kształtowała się od 3 do 13 %. Zanotowany spadek cen w latach 2010-2014 wynika z ogólnych tendencji panujących na rynku nieruchomości. Zanotowany spadek wartości przedmiotowej nieruchomości wyniósł 27.000 zł. Biegły jednoznacznie stwierdził brak wpływu utworzenia strefy OOU na wartość przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy wywiódł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało wpływu na wartość nieruchomości powodów.

Sąd Rejonowy wskazał, że „Zeszyt metodyczny nr 1 – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” opracowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Komisję Standardów nie jest aktem prawnym wiążącym biegłego podczas opracowywania przez niego opinii sądowej. Biegły może bowiem opierać się w swojej opinii jedynie na treści obowiązujących aktów prawnych. Sąd Rejonowy stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy metoda wyceny nieruchomości zastosowana przez biegłego była prawidłowa i znajdowała uzasadnienie w przepisach prawa. W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie wykazali także jakie standardy jakości środowiska w OOU nie zostały dotrzymane na nieruchomości powodów i jaki ma to związek z powoływaną przez nich szkodą.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie nie została uiszczona przez strony wynagrodzenie biegłego 605,90 zł i Sąd Rejonowy nakazał pobrać od powodów tą kwotę na podstawie art. 83 ust. 2 i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa i zaskarżyła w całości wyrok Sądu Rejonowego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania - art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 §

1 k.p.c. - poprzez oddalenie przez sąd pierwszej instancji wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej lub opinii innego biegłego sądowego na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 29 października 2014 r., która to opinia miała dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w szczególności wobec faktu, że dopuszczona przez Sąd opinia biegłego, na okoliczności wskazane przez pozwanego, nie dotyczyła ubytku wartości nieruchomości powodów z uwagi na ograniczenia wynikające z jej położenia w OOU (w szczególności pomijała kwestię wpływu hałasu lotniczego na tę wartość), lecz stanowiła analizę rynku pod kątem trendu czasowego, na co uwagę zwrócił biegły – wyliczenie ubytku wartości wywołanej hałasem lotniczym i różnicy wartości nieruchomości położonej w strefie i poza strefą nie było przedmiotem opracowania;

2. naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych - poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego w sprawie i dokonanie przez Sąd oceny stanu faktycznego sprawy z pominięciem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w sytuacji kiedy dokonanie ustaleń w zakresie tego, czy gdyby nieruchomość powodów nie była objęta ograniczeniami ustanowionymi w OOU jej wartość byłaby wyższa, wymagało wiadomości specjalnych w postaci dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, a jednocześnie opinia biegłego nie dotyczyła tej kwestii, co potwierdziła sama biegła wskazując: „Nie robiłam tego z uwagi na treść tezy dowodowej Sądu”, a zatem Sąd nie dysponował materiałem dowodowym pozwalającym mu na przyjęcie, że ograniczenia wynikające z OOU nie mają wpływu na wartość nieruchomości;

3. naruszenie przepisów postępowania - art. 232 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. - poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczności wskazane przez powodów, co pozbawiło stronę możliwości sprostania obowiązkowi wykazania zasadności roszczenia i jego wysokości;

4. rażące naruszenie przepisów postępowania, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik postępowania i prawa materialnego - tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 149, art. 153 ust. 1 i art. 175 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) w zw. z § 3 ust. 2, § 4 ust. 1 i 4, § 26 ust. 1 i 2, z § 56 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 8 i 9 i § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez oparcie przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia w zakresie tego, że nie doszło do ubytku wartości nieruchomości strony powodowej na opinii biegłej sporządzonej niezgodnie z prawem i zasadami metodyki, wadliwej, nieweryfikowalnej i dotkniętej brakami uniemożliwiającymi jej ocenę;

5. rażące naruszenie przepisów postępowania, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik postępowania - art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez ustalenie przez sąd pierwszej instancji, że nie doszło do ubytku wartości nieruchomości powodów, w sytuacji kiedy ustalenia takie wymagały wiadomości specjalnych, tj. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane przez stronę powodową;

6. naruszenie przepisów postępowania - art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez uznanie, że powodowie nie wykazali, że na ich nieruchomości dochodzi do przekroczeń norm hałasu do stwierdzenia czego w ocenie Sądu niezbędna była opinia biegłego z zakresu akustyki, podczas gdy, okoliczność stwierdzenia konkretnych przekroczeń na nieruchomości nie miała znaczenia dla sprawy;

7. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 144 k.c. w zw. z art. 129 ust 2 ustawy Prawo ochrony środowiska - poprzez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że przesłanką odszkodowania, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest wykazanie konkretnych przekroczeń norm hałasu na nieruchomości powodów, podczas gdy odszkodowanie należne jest już za sam fakt objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, w którym przekroczenia norm hałasu są prawnie dopuszczalne (można w sposób legalny nie dotrzymywać norm hałasu), niezależnie od tego, czy w danym momencie takie przekroczenie występuje;

8. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 144 k.c. i art. 129 ust 2 ustawy Prawo ochrony środowiska - poprzez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że hałas nie jest ograniczeniem o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz, że pomimo wydania aktu prawa miejscowego (wydanego na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś.) wprowadzającego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania i zawężającego prawo własności, podstawą prawną roszczeń powodów miałyby być art. 144 k.c., podczas gdy objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania pozbawia jej właścicieli możliwości żądania zaniechania immisji w postaci przekroczeń norm hałasu, dopuszczonych aktem wprowadzającym obszar ograniczonego użytkowania;

9. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 140 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię i przejęcie, że wprowadzenie ograniczeń na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r., jak i konieczność znoszenia podwyższonego poziomu hałasu na nieruchomości strony powodowej nie ogranicza treści prawa własności nieruchomości strony powodowej, a tym samym nie ma negatywnego wpływu na jej wartość;

Powodowie wnieśli o:

I. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje;

II. ewentualnie - w przypadku przeprowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego - o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje;

3. dopuszczenie przez sąd drugiej instancji wniosków dowodowych strony powodowej zgłoszonych w treści pozwu i w piśmie przygotowawczym datowanym na dzień 29 października 2014 r. oraz na rozprawie w dniu 17 marca 2015 r. przed sądem pierwszej instancji, tj.:

a) dowodu z opinii innego biegłego, w związku z nieprzydatnością opinii biegłej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, na okoliczności wskazane w pozwie i piśmie z dnia 29 października 2014 r.;

b) dowodu z dokumentów, które zostały oddalone na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2015 r. - na okoliczności, na które zostały powołane,

III. na podstawie art. 380 k.p.c. powodowie wnieśli o rozpoznanie przez sąd drugiej instancji postanowienia sądu pierwszej instancji, oddalającego wnioski dowodowe strony powodowej, zapadłego na rozprawie w dniu 20 maja 2015 r. i 18 sierpnia 2015 r. (w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii nowego biegłego), a które to wnioski dowodowe miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

IV. przyjęcie i rozpatrzenie przez sąd drugiej instancji wniosków o przeprowadzenie dowodu z dokumentów i nowych twierdzeń zgłoszonych po raz pierwszy w apelacji;

V. na podstawie art. 102 k.p.c. powodowie wnieśli, w przypadku nieuwzględnienia apelacji strony powodowej, o nieobciążanie jej kosztami zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej, jak i o zmianę pkt II zaskarżonego wyroku i nieobciążanie strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego za I instancję z uwagi na wyjątkowy charakter niniejszej sprawy, o czym szerzej w treści uzasadnienia zarzutów apelacji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji, oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez powoda w apelacji, dopuszczenie i przeprowadzenie wskazanego dowodu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w merytorycznej części nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, który to Sąd Okręgowy akceptuje i uznaje za własny. Na aprobatę zasługuje również w znacznej części ocena prawna dokonana przez sąd pierwszej instancji. Apelacja okazała się zasadna jedynie w zakresie kosztów procesu.

Na wstępie podkreślić należy rzecz najistotniejszą w niniejszym postępowaniu. Rację należy przyznać Sądowi Rejonowemu, że powodowie nie mają uprawnienia do dochodzenia odszkodowania, gdyż przedmiotową nieruchomość nabyli w dniu 27 września 2011 r. więc już po objęciu jej obszarem ograniczonego użytkowania mocą uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie dnia 4 sierpnia 2011 r. Należy się zgodzić z tezą, że w wskutek nabycia nieruchomości już z ograniczeniami w jej użytkowaniu, strona powodowa nie poniosła szkody. Stosownie do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r. (sygn. akt IV CSK 28/12) odszkodowanie służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest więc szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Jak ponadto wskazano w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r. (sygn. I ACa 484/09) zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

Z powyższych stwierdzeń wynika, że konieczną przesłanką przyznania konkretnemu podmiotowi (tu właścicielom nieruchomości) odszkodowania jest poniesienie przez ten podmiot szkody rozumianej jako zwiększenie pasywów

lub zmniejszenie aktywów. Nie jest wystarczającym zatem, aby w stosunku do nieruchomości danego podmiotu wprowadzono ograniczenia w jej użytkowaniu, koniecznym jest poniesienie przez ten podmiot realnej szkody, albowiem szkoda nie powstaje automatycznie wskutek wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu danej nieruchomości. W konsekwencji także właściciel nieruchomości dochodzący odszkodowania w oparciu o przepis art. 129 p.o.ś. każdorazowo musi wykazywać czy i jaką poniósł szkodę. W niniejszej sprawie zaś bezspornym jest, że powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość w dniu 27 września 2011 r. W chwili nabycia nieruchomości ta znajdowała się już w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego mocą uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie dnia 4 sierpnia 2011 r. a zatem strona powodowa nabyła nieruchomość już wraz z ograniczeniami w jej użytkowaniu. Należy wskazać, że źródłem szkody jest wprowadzenie w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości. Tymczasem powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość już po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania w sierpniu 2011 r., a więc od momentu nabycia nieruchomości we wrześniu 2011 r. nie powstała dla strony powodowej żadna szkoda w rozumieniu zmiany stanu majątku strony powodowej - spowodowana wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. W momencie zakupu nieruchomości miała już bowiem wartość uwzględniająca fakt, że położona jest ona w OOU. Zasady doświadczenia życiowego wskazują (czemu nie zaprzeczyli także powodowie), że skoro przedmiotowa nieruchomość została nabyta wraz z ograniczeniami w jej użytkowaniu, to cena nieruchomości musiała powyższą okoliczność uwzględniać tj. powodowie musieli nabyć nieruchomość po cenie niższej niż gdyby nieruchomość ta nie znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania. W konsekwencji należy przyjąć, że powodowie nie poniósł żadnej szkody wskutek wprowadzenia OOU na mocy uchwały z 2011 r.

Przyjęcie odmiennego poglądu spowodowałoby, że już w momencie zakupu nieruchomości strona powodowa automatycznie ponosiłaby szkodę, a należy zauważyć przecież, że powodowie jak i każdy przeciętny nabywca nieruchomości doskonale zdaje sobie sprawę jaką nieruchomość nabywa, w szczególności zaś wie, że nieruchomość ta podlega pewnym ograniczeniom. Nierzadko podmioty przecież decydują się wręcz na nabycie takich nieruchomości, a ograniczenia w ich użytkowaniu rekompensowane są im niższą od przeciętnej cenie zakupu nieruchomości. Nie sposób jest przyjąć, że nabywca który świadomie decyduje się na zakup nieruchomości po niższej cenie z uwagi na jej specyficzne położenie, miałby w późniejszym czasie prawo do odszkodowania, byłby przecież niejako podwójnie premiowany: nabyłby nieruchomość po niższej cenie i dodatkowo wypłacono by mu odszkodowanie, co doprowadziłoby wręcz do nieuzasadnionego wzbogacenia nabywcy. Powyższa konstatacja jest w zgodzie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. IV CSK 508/08, w którym wskazano, że uprawnionym do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych jest podmiot, który był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym w dacie uchwalenia odpowiedniego aktu prawa miejscowego, w tym pod pewnymi warunkami może nim być nawet były właściciel nieruchomości. Również zatem w kontekście powyższych twierdzeń przedmiotowe powództwo nie mogło zostać uwzględnione, o czym słusznie wywiódł Sąd Rejonowy.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że abstrahując one od clue niniejszej sprawy, a jest nią zakup nieruchomości przez powodów **po** wejściu w życie przedmiotowej uchwały i OOU. Powodowie - zdaje się - musieli (lub co najmniej powinni) zdawać sobie sprawę z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w miejscu, gdzie zakupili nieruchomość. Trudno zatem przyznać powodom odszkodowanie w sytuacji, kiedy zakupili nieruchomość wiedząc o istnieniu OOU. W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie strony powodowej nie miało oparcia w przepisach prawa. Przyjmując natomiast, że powodowie nie wiedzieli o istnieniu przedmiotowego obszaru, nie sposób uznać za zasadne przyznanie im odszkodowania za zaniedbanie w wyborze przedmiotowej nieruchomości w postaci braku zapoznania się z sytuacją prawną kupowanej nieruchomości. Apelujący skupiają się na kwestionowaniu przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego i kwestii oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tezę wskazaną przez nich. W okolicznościach niniejszej sprawy zarzuty ogniskujące wokół opinii biegłego miały wtórne znaczenie wobec faktu zakupu nieruchomości przez powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Słusznie Sąd Rejonowy uznał za wartościowy materiał dowodowy opinię

pisemną i ustną biegłego sądowego, sporządzoną w niniejszej sprawie. Słusznie również, że nie został dopuszczony dowód z opinii uzupełniającej, o który wnioskowali powodowie. Apelujący podkreślali, że przedmiotem sprawy jest spadek wartości nieruchomości z uwagi na położenie w sferze i dopuszczalne w związku z tym immisje hałasu. Od opinii biegłego apelujący oczekiwali, że wskaże o ile spadła cena kupionej przez nich nieruchomości w związku z wprowadzoną strefą, poprzez podanie różnicy wartości nieruchomości położonych w strefie i poza strefą. Podkreślić należy, że zgodnie z sentencją postanowienia z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność czy wejście w życie przedmiotowej uchwały z dnia 20 czerwca 2011 r. skutkowało obniżeniem wartości należącej do powodów nieruchomości (k. 85). Biegły wyjaśnił na rozprawie z dnia 17 marca 2015 r. (k. 350), że gdyby spadek cen w OOU był większy niż poza strefą świadczyłoby o tym, że istnieje dodatkowy czynnik oprócz trendu czasowego, który świadczy o spadku wartości nieruchomości. Biegły podkreślił, że spadek wartości poza OOU nie był większy niż poza nią i świadczy to o tym, że wprowadzenie i wejście w życie uchwały OOU nie wpłynęło na poziom wartości nieruchomości. Biegły na rozprawie z dnia 20 maja 2015 r. (k. 353) wskazał, że jeśli ktoś kupuje mieszkanie w OOU musi liczyć się z hałasem. Słusznie Sąd Rejonowy uznał, że opinia biegłego była wartościowym materiałem dowodowym.

Niezasadny okazał się również drugi zarzut apelacji, dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., a w konsekwencji zarzut błędu w ustaleniach faktycznych. Zarzut ten stanowi wyłącznie polemikę z ustaleniami podjętymi przez sąd pierwszej instancji. Podkreślenia wymaga fakt, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 6 listopada 1998 r., sygn. akt III CKN 4/98). Zarzut ten również skupia się wokół przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego. W ocenie apelującego dowód z opinii biegłego został przeprowadzony na okoliczności nieistotne dla niniejszej sprawy. Przypomnieć należy, że co do zasady wiadomości specjalne są i często powinny być wykorzystywane w sprawach przez sąd. Sąd rozpoznający sprawę z pewnością nie jest zobowiązany do oparcia rozstrzygnięcia ściśle na wnioskach płynących z opinii biegłego, bowiem dowód z opinii biegłego podlega jak każdy inny dowód na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. swobodnej ocenie, na podstawie wszechstronnego rozważania całokształtu zebranego materiału. Opinia biegłego została sporządzona na okoliczności istotne dla niniejszej sprawy – czy na wartość nieruchomości powodów miało wpływ położenie nieruchomości w OOU, zatem z pewnością na okoliczności dotyczące żądania powodów. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest m.in. szkoda, którą spowodowało wejście w życie przedmiotowej uchwały w postaci spadku wartości nieruchomości położonej w OOU. Opinia biegłego nie daje odpowiedzi pozytywnej na to zagadnienie, powodowie nie wykazali również aby wartość ich nieruchomości spadła w związku z wprowadzeniem strefy.

Nie zasługuje na aprobatę sądu również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. Rację należy przyznać apelującemu, że powodowie zobowiązani byli do wykazania zasadności swojego roszczenia (art. 6 k.c.). Nie można przyznać racji apelującym, że Sąd Rejonowy arbitralnie pozbawił powodów możliwości dowodzenia, oddalając ich wnioski dowodowe. Sąd rozpoznający sprawę ma obowiązek czuwać, aby w sprawie zostały przeprowadzone dowody, których przedmiotem są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie (art. 227 k.p.c.). Nie można zarzucać sądowi, że dopuszczając dowód z opinii biegłego na tezę określoną przez pozwanego, nie zezwolił stronie powodowej na przeprowadzenie dowodu leżącego w jej interesie, a nie pozwanego. To powód jest gospodarzem procesu i wyłącznym dysponentem żądań, nie można jednak zapominać, że przedmiotem dowodu mogą być jakiegokolwiek okoliczności tylko z tego tytułu, że strona wnosi o ich przeprowadzenie. Również nie można przyznać racji apelującym w przedmiocie argumentacji o kontradiktoryjności procesu i skutków nie stosowania się do tej zasady przez sąd pierwszej instancji z uwagi na oparcie się przez sąd jedynie na dowodach przedstawionych przez pozwanego. Apelujący negują zasadność przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego, bowiem w ich ocenie nie był przydatny dla sprawy – biegły nie zbadał ich roszczenia, bowiem zamiast określenia wpływu ograniczeń na wartość nieruchomości, opinia zawierała określenie trendu czasowego cen nieruchomości. Opinia biegłego w niniejszej sprawie dotyczyła kwestii wartości nieruchomości powodów i wpływu na tę wartość wprowadzenia OOU. Z pewnością dowody z opinii biegłego

przeprowadzone w innych sprawach – nawet podobnych – nie mogą stanowić wartościowego dowodu w niniejszej sprawie. Podobnie Zeszyt Metodyczny Krajowej Federacji Rzeczników Majątkowych, poruszający co prawda problematykę liczenia szkód w OOU, lecz de facto niebędący aktem prawnym wiążącym biegłego i sąd. Przede wszystkim wskazane przez apelujących fragmenty opinii biegłych zostały przeprowadzone w oparciu o inny materiał dowodowy i już z tego tytułu nie mogą świadczyć o zasadności roszczenia powodów w niniejszej sprawie. Również orzeczenie innego sądu w podobnej sprawie nie wiąże sądu rozpoznającego niniejszą sprawę – nie można tutaj mówić w żadnym razie o istnieniu „drogowskazu” dla sądu odwoławczego w postaci orzeczenia i jego uzasadniania innego sądu.

Również za niemające uzasadnienia pozostawały zarzuty numer 4 i 5 - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 149, art. 153 ust. 1 i art. 175 ust. 1 i 3 u.g.n. w zw. z § 3 ust. 2, § 4 ust. 1 i 4, § 26 ust. 1 i 2, z § 56 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 8 i 9 i § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. Rację należy przyznać apelującym, że biegła badała spadek wartości nieruchomości we wskazanych datach. Nie można przyznać racji apelującym, że wydana opinia, poprzez przyjęcie przypadkowych dat liczenia wartości nieruchomości prowadziła do naruszenia prawa strony do sądu i do rzetelnego procesu. Zarzuty te pozostają gołosłowne. Apelujący podkreślali, że celem niniejszego postępowania nie było wskazywanie jak zmieniała się wartość nieruchomości w czasie, lecz ocena wpływu tylko i wyłącznie ograniczeń w ramach OOU na wartość nieruchomości. Aby jednak zbadać tę okoliczność należało porównać wartość nieruchomości sprzed wprowadzenia strefy i po jej wprowadzeniu, biegły badał również trend czasowy dla nieruchomości położonych w OOU jak i poza nim. Apelujący wskazali również, że błędnie Sąd Rejonowy nie dostrzegł, że głównym ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości powodów OOU jest hałas i występowanie hałasu było okolicznością istotną dla sprawy, a nie została wyjaśniona przez biegłego w opinii. Podkreślić jednak należy, że hałas istniał przed wprowadzeniem strefy i co oczywiste sama okoliczność wprowadzenia strefy nie wpływała na jego zwiększenie. Wprowadzenie strefy sankcjonowało zbyt duże natężenie hałasu i jego częstotliwość w ograniczonym obszarze, za odszkodowaniem, jednak z zastrzeżeniem że właściciel będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym właśnie hałas. Innymi słowy właściciel nieruchomości położonej w OOU zostaje pozbawiony możliwości żądania zaniechania immisji hałasu przekraczającej standardy. Aby jednak owe odszkodowanie uzyskać, należy wykazać, że powstała szkoda w postaci obniżenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia przedmiotowego obszaru. Słusznie Sąd Rejonowy za biegłym wywiódł o braku spadku wartości nieruchomości powodów z uwagi na brak ograniczeń wynikających z przedmiotowej uchwały. Z pewnością biegły badał tę okoliczność.

Niezasadny okazał się również zarzut nr 6 i 7 - naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 144 k.c. w zw. z art. 129 ust 2 p.o.ś. Z pewnością nie można przyznać racji apelującym, że odszkodowanie jest należne już za sam fakt objęcia nieruchomości OOU, o czym szerzej była mowa powyżej. Rację należy przyznać Sądowi Rejonowemu, że powodowie winni wykazać szkodę – przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy za konkretną kwotę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie.

Pozbawiony racji bytu okazał się również zarzut naruszenia art. 144 k.c. i art. 129 ust 2 p.o.ś. i art. 140 k.c. Słusznie Sąd Rejonowy wywiódł, że powodowie kupując przedmiotową nieruchomość musieli zdawać sobie sprawę, że hałas będzie występował. Konieczność znoszenia hałasu stanowi normalny skutek wprowadzenia obszaru i powodowie podejmując decyzję o kupnie nieruchomości położonej w strefie winni zwrócić uwagę na tę okoliczność. Przypomnieć należy jednak, że powodowie zakupili nieruchomość już po wejściu w życie uchwały, zatem logiczną konsekwencją była akceptacja pewnych niedogodności takich właśnie jak hałas i pozbawienie możliwości żądania zaniechania immisji (hałasu) przekraczającego standard ochrony środowiska. Nie można podzielić twierdzeń apelacji, że Sąd Rejonowy nie zrozumiał instytucji „obszaru ograniczonego użytkowania”. Nie sposób uznać, aby właściciel nieruchomości, który ją nabył po wprowadzeniu OOU doznał szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, skoro nabył ją już po wprowadzenia obszaru.

Co prawda apelacja nie zawiera żadnego zarzutu w przedmiocie kosztów, jednak powodowie zaskarżyli wyrok pierwszej instancji w całości, zatem również w zakresie kosztów procesu. W tym tylko zakresie zatem apelacja okazała się zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku w pkt II i III. Sąd Okręgowy ustalił, że strony pozostają przy poniesionych przez siebie kosztach procesu oraz przejął na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie kwotę 605,90 zł tytułem wydatków poniesionych na poczet opinii biegłego. Co do kosztu procesu w postaci kosztu opinii biegłego, umknęło uwadze Sądu Rejonowego, że zaliczkę na poczet opinii biegłego uiściła strona powodowa, tymczasem dowód ten został przeprowadzony na tezę wskazaną we wniosku pozwanego. To strona pozwana zatem winna zapłacić za przeprowadzenie tego dowodu. Sąd Rejonowy natomiast ponownie obciążył kosztem sporządzenia opinii powodów, którzy ten koszt już ponieśli, wskazując w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że to pozwany uiścił zaliczkę na poczet opinii biegłego. Orzeczenie to wymagało zatem zmiany. Co do kosztów zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy nie obciążył nimi przegrywających powodów na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zachodził szczególnie uzasadniony przypadek, który umożliwiał zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2013 roku III CZ 75/12 uznał, że zastosowanie art. 102 k.p.c. może mieć uzasadnienie z uwagi na trudności interpretacyjne związane z przepisami stanowiącymi podstawę prawną sporu oraz uzasadnione przekonanie strony, że przyjęta przez nich wykładnia prawa jest prawidłowa. Powyższe stanowisko Sąd Okręgowy w pełni podziela. Podkreślić należy, że przepis ten nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73). W świetle całokształtu niniejszej sprawy należało uznać, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek dający podstawę do zastosowania normy o charakterze wyjątkowym, jaką jest przepis z art. 102 k.p.c. Okolicznością powszechnie znaną jest, że w niniejszej sprawie występowały problemy interpretacyjne, co do możliwości dochodzenia odszkodowań przez właścicieli oraz użytkowników wieczystych, których nieruchomości mieściły się zarówno w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego uchwałą Sejmiku (...) w 2011 r. Z akt sprawy wynika również, że powód był przekonany co do zasadności roszczenia. Sąd Rejonowy obciążył stronę powodową kosztem opinii biegłego. W kontekście niniejszej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego niesprawiedliwym byłoby obciążanie kosztami powoda, bowiem wystarczającą sankcją będzie przegranie niniejszego procesu w obu instancjach.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt II i III na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelację oddalono jako bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., ustalając, że strony pozostają przy poniesionych przez siebie kosztach postępowania apelacyjnego. Zaprezentowane powyżej argumenty dotyczące zasadności zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. mają zastosowania również do kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Renata Puchalska SSO Anna Gałas SSO Bolesław Wadowski