

*Sygn. akt VII AGa 255/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 19 kwietnia 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie następującym:*

*Przewodniczący: SSA Marcin Łochowski*

*Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska*

*SA Tomasz Szanciło (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Ł. W.*

*przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 30 sierpnia 2016 r., sygn. akt XVI GC 214/14*

*oddala apelację.*

*Sygn. akt VII AGa 255/18*

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesiony w dniu 2 sierpnia 2013 r. powód Ł. W. domagał się stwierdzenia, że pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (dalej: (...)) jest odpowiedzialny z tytułu wyrządzonej mu szkody w związku z istotnym i trwałym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, które to ograniczenie jako konsekwencja działań pozwanego wynika z faktu, że nieruchomość będąca własnością powoda, położona w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...)) z obszaru (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi KW nr (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. 134,7 m<sup>2</sup> (dalej: Nieruchomość), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) ustanowionym na mocy Uchwały 76/11 Sejmiku Województw (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (dalej: Uchwała), co w konsekwencji powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości oraz konieczność dostosowania budynku do wymagań technicznych i zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego, poprzez wydanie wyroku wstępnego w tym zakresie, a także o zasądzenie od pozwanego odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości prawa własności nieruchomości w wysokości ustalonej przez biegłego wraz z odsetkami od dnia ustalenia wysokości szkody do dnia zapłaty oraz odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości koniecznych do poniesienia w celu wypełniania wymagań technicznych w odniesieniu do istniejącego budynku oraz w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w związku z narażeniem powoda na

podwyższony poziom hałasu powodowanego oddziaływaniem akustycznym w obszarze OOU, w wysokości określonej przez biegłego wraz z odsetkami od dnia ustalenia wysokości szkody do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 28 października 2013 r. powód określił wartość przedmiotu sporu na kwotę 190.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) wniosły o oddalenie powództwa w całości, a nadto w piśmie procesowym z dnia 14 stycznia 2015 r. podniosły zarzut przekroczenia terminu zawitego do zgłoszenia roszczeń o zasądzenie kosztów rewitalizacji akustycznej.

Wyrokiem częściowym z dnia 30 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy, w sprawie XVI GC 214/14, zasądził od pozwanego rzecz powoda odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości kwotę 83.642,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalając w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości (pkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że powód na podstawie umowy darowizny z dnia 21 maja 1996 r. nabył Nieruchomość, na której wybudowano i oddano do użytku w 1996 r. budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej. Budynek jest użytkowany na cele mieszkalne. 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. (dalej: (...)) w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegład Ekologiczny dla (...) 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, która weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., utworzono OOU dla (...). Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2. Zgodnie z tą 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 prawem budowlanym i przepisami wykonawczymi, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej domem mieszkalnym, obniżyła się o 83.642 zł. W związku z tym, pismem złożonym u pozwanego w dniu 25 lipca 2013 r., powód zgłosił swoje roszczenie o odszkodowanie z tytułu ubytku wartości nieruchomości, w tym w związku z występującymi ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, m.in. ograniczeniem prawa własności oraz w tytułu konieczności poniesienia nakładów na adaptację akustyczną – zapewnienie klimatu akustycznego budynku, na łączną kwotę 500.000 zł, zakreślając termin do dnia 31 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego M. P., jako logicznej, rzeczowej i przejrzystej. 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. Biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie, jest rzeczoznawcą majątkowym od ponad 20 lat, został powołany na listę biegłych sądowych ponad 5 lat temu i sporządzał podobne opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach. 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 nieobjętym tą strefą. Przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych, zgodna 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., dalej: rozporządzenie). Z treści jego § 4 ust. 2 nie wynika, aby któraś z metod była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. Biegły przeprowadził wycenę metodą porównywania parami, podejście porównawcze. Sąd Okręgowy oddalił więc wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia, które

biegły złożył na rozprawie, były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na załączonych dowodach, bez potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego, co umożliwiałoby skorzystanie z art. 317 KPC.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 83.642 zł wraz z odsetkami. Podstawą roszczenia jest art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 799 ze zm., dalej: POŚ). Z roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. Sąd Okręgowy uznał, że termin zawity z art. 129 ust. 4 POŚ został przez powoda zachowany. Uchwała wchodziła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 4 sierpnia 2013 r. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem złożonym 25 lipca 2013 r. – zarówno w zakresie roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości, jak i kosztów do poniesienia tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną, czyli podjął przewidziane prawem czynności przed upływem 2 lat od daty wejścia w życie ww. aktu prawnego. Chybiony był zarzut, że roszczenie wygasło, bowiem pozew został złożony po upływie terminu zawitego. Jednocześnie, zgodnie z przedstawionymi dokumentami, powodowi przysługuje prawo własności Nieruchomości, także w dacie wejścia w życie Uchwały był właścicielem.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód wykazał, że zaistniały przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci utraty wartości nieruchomości powoda na kwotę 83.642 zł oraz związek przyczynowy. Zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. O ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia strefy takiej możliwości został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Na skutek wniosków, stron celem ustalenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powoda zmieniła się, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego. Wynikało z niej, że OOU stanowi jedyną uciążliwość wycenianej nieruchomości. Pobliska ul. (...), jak i linia kolejowa znajdują się w znacznej odległości od nieruchomości i są osłonięte innymi budynkami mieszkalnymi. Ulica, przy której znajduje się nieruchomość, to osiedlowa uliczka, od której odchodzi wewnętrzna, zamknięta droga dojazdowa do segmentów mieszkalnych. Wartość rynkową biegły określił na podstawie znajomości rynku lokalnego. Zawierane transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnej funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego. Przy określeniu wartości uwzględniono aktualnie kształtujące się ceny w obrocie, położenie i lokalizację, funkcję w planie zagospodarowania przestrzennego, wpływa infrastruktury technicznej, ekologię i uciążliwości, kształt wielkość i stan zagospodarowania działki, rozwiązania funkcjonalne i konstrukcyjne budynku. Analizie poddano rynek lokalny obrotu prawem własności do nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi i o podobnej funkcji w planie zagospodarowania

przestrzennego jak nieruchomość wyceniana, z terenu dzielnicy W., w okresie 2010 i 2015 r. W pierwszym kroku biegły określił charakterystykę rynku oraz trend czasowy. Ustalił, że w 2009 r. nastąpił spadek popytu po wcześniejszym boomie, ze względu na zmianę sposobu kredytowania zakupu nieruchomości oraz niepewność spowodowaną postępującym kryzysem w gospodarce światowej. W okresie 2010-2014 występowała duża przewaga podaży nad popytem, pomimo tego ceny nie spadły w znaczący sposób. Ceny ofertowe domów jednorodzinnych nadal były utrzymywane na dość wysokim poziomie, szczególnie tych o dobrej lokalizacji. Wszystkie nieruchomości zabudowane domami jednorodzinными o powierzchni działki do 500 m<sup>2</sup> na terenie kilkudziesięciu obrębów dzielnicy W. i stwierdzono liczbę 36 transakcji w latach 2010-2015 – to jest minimalna liczba dająca wiarygodność i prawidłowość obliczania trendu. Ograniczona ilość transakcji uniemożliwiła zastosowanie innej metody wyliczeń – do obliczenia wartości domu metodą korygowanej ceny średniej – co sugerował pozwany jako najwłaściwsze – potrzeba co najmniej 12 nieruchomości podobnych co do lokalizacji, powierzchni, stanu technicznego. Na rynku było 13 transakcji na OOU niespełniających warunków podobieństwa. Natomiast do metody analizy statystycznej potrzeba jest co najmniej 50 transakcji, a zgodnie z krajowymi standardami wyceny rzeczoznawców majątkowych, jest to metoda niezalecana jako obciążona największym ryzykiem błędu. Biegły uznał, że rozszerzenie obszaru o inne dzielnice W. mogłoby zafałszować wynik. Ceny nieruchomości zanotowano w przedziale 2.200.000 zł – 335.000 zł. Poza OOU było tylko 13 transakcji w cenach 1.030.000 zł – 335.000 zł, a w OOU – 23 transakcje w cenach 2.200.000 zł – 380.000 zł. Współczynnik zmiany cen korygujący uzyskane ceny nieruchomości w czasie obliczono metodą regresji prostej. Ceny tego typu nieruchomości w latach 2010-2015 rosły pomimo ogólnej spadkowej tendencji na rynku, natomiast na działkach położonych poza OOU wzrastały w przeciwieństwie do cen nieruchomości położonych w OOU. Liczba transakcji pozwoliła jedynie na pogładową analizę. W latach 2009-2015 spadły ceny na wszystkich rynkach nieruchomości, w granicach 5-20% Trend cen na obszarze OOU, jak i poza nim w segmencie tego typu nieruchomości wykazuje jednak stagnację lub wzrost. W segmencie domów jednorodzinnych jednostką porównawczą jest cały dom, liczba metrów kwadratowych jest jego cechą, podobnie jak lokalizacja czy materiał konstrukcyjny. Do porównań biegły przyjął trzy nieruchomości na każdą z dat wskazanych postanowieniem dopuszczającym dowód. Średnie wagi cech rynkowych biegły określił metodą obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości, dostarczonych przez biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami. Po wybraniu nieruchomości najbardziej zbliżonych do wycenianej i zastosowaniu korekcy według czynników, którym nadano odpowiednie wagi, biegły obliczył, że wartość nieruchomości wycenianej na dzień 3 sierpnia 2011 r. wynosiła 910.000 zł, a na dzień 6 lipca 2015 r. – 1.001.700 zł, zatem wzrost wartości w okresie funkcjonowania OOU wyniósł 9,15%. Różnica wartości nieruchomości pomiędzy objętymi OOU i nieobjętymi wynosi 8,35%, zatem utrata wartości nieruchomości wycenianej w zaokrągleniu wyniosła 83.642 zł. Ta różnica stanowi utratę wartości na skutek wprowadzenia OOU Uchwałą. Wartość Nieruchomości wzrosła, ale mniej niż na terenie nieobjętym OOU – obliczona kwota stanowi więc spadek wartości nieruchomości. Podstawowym argumentem utworzenia OOU jest hałas emitowany również przed datą utworzenia OOU, a który potrafi zmniejszyć wartość nieruchomości nawet o 40%. Inne ograniczenia nie mają wpływu na badaną nieruchomość. Chociaż (...) istniało już przed ustaleniem OOU i kwestia hałasu oddziałującego na nieruchomość nie jest nowym czynnikiem wprowadzonym przez Uchwałą, to stan prawny nieruchomości jest podstawową informacją, jaka ma wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem obrotu rynkowego – potencjalny klient nie ma możliwości ustalenia poziomu hałasu na danej nieruchomości, a ograniczenia prawne wynikające z ustalenia OOU mają wpływ na wykonywanie prawa własności przez każdorazowego właściciela. Ewentualnie zwiększony hałas na konkretnej nieruchomości może jedynie jeszcze bardziej obniżyć jej cenę w stosunku do podobnych nieruchomości, których stan prawny jest jednakowy. Wobec zarzutu pozwanego, że (...) działało już przed wprowadzeniem OOU, dobór nieruchomości przez biegłego był adekwatny również pod tym kątem – wszystkie nieruchomości podobne znalazły się później na obszarze OOU, zatem już z tego faktu można wywodzić, że wszelkie immisje, które oddziaływały na nie przed wejściem w życie OOU, oddziaływały także po wejściu w życie OOU. Samo zaś przyjęcie Uchwały jest bezpośrednim skutkiem działań pozwanego. Biegły wziął pod uwagę wszystkie transakcje nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi o powierzchni działki poniżej 500 m<sup>2</sup> zlokalizowanych na rynku lokalnym, ograniczonym do dzielnicy W.. Rozszerzanie rynku o domy w innych lokalizacjach mogłoby zafałszować wynik analizy, ze względu na odmienną charakterystykę nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że nie mógł stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanego art. 435 k.c., gdyż przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 i 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia OOU w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne. Nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości 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 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ 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.

Odnosnie do żądania powoda opartego na art. 189 k.p.c. w zw. z art. 415 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą przesłanki do orzeczenia o zasadzie odpowiedzialności pozwanego na przyszłość. Ustalenie odpowiedzialności za szkodę na przyszłość ma taki skutek, że w ewentualnym kolejnym procesie poszkodowany nie będzie musiał wykazywać okoliczności, z których wynika odpowiedzialność danego podmiotu, będzie natomiast musiał udowodnić związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem szkodzącym oraz wysokość szkody. W tej sprawie nie mamy do czynienia z roszczeniem deliktowym wynikającym z art. 415 k.c., a odrębną regulacją na gruncie art. 129 i 135 POŚ. Ponadto powodowi służy inne roszczenie niż oparte na art. 189 k.p.c. jako podstawa dla dochodzenia roszczeń z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz kosztów adaptacji akustycznej budynku mieszkalnego. Odrębność regulacji i niemożność przenoszenia konstrukcji z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 415 i 442<sup>1</sup> k.c. wynika także z faktu, że termin do zgłoszenia roszczeń na gruncie ustawy POŚ ma charakter terminu zawitego, nieobjętego kwestiami związanymi z przedawnieniem. Przyjęcia poglądu powoda prowadziłoby do stworzenia fikcji obowiązywania terminu zawitego ustalonego ustawą POŚ.

Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem OOU na mocy Uchwały. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jak wynika z opinii biegłego, wartość Nieruchomości obniżyła się od dnia 3 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Prowadzi to do wniosku, że obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

W zakresie żądania odsetek, powołując się na art. 476 i 481 § 1 k.c., Sąd Okręgowy wskazał, że regułą jest, iż dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych, tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 POŚ. Ze względu na fakt, że naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.). Pozwany był w stanie zweryfikować żądania powoda najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 27 sierpnia 2015 r. Jednocześnie, mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd I instancji nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...), zarzucając naruszenie:

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

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 6 lipca 2015 r. (opinia główna), opinii uzupełniającej z dnia 21 grudnia 2015 r. (opinia uzupełniająca) oraz ustnej opinii z dnia 30 sierpnia 2016 r. biegłego sądowego M. P. – przyjęcie, wbrew zasadom logiki, że opinie określają, iż w związku z wejściem w życie Uchwały nastąpił spadek wartości

Nieruchomości, pomimo że biegły w opinii ustnej wyraźnie wskazał, że spadek wartości Nieruchomości wyliczony w opinii głównej nastąpił przed wejściem w życie Uchwały,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, poprzez przyjęcie, że opinie zostały sporządzone w sposób logiczny i rzeczowy, zgodny z obowiązującymi przepisami oraz udzielają jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi, iż na skutek utworzeniem OOU dla (...) Uchwałą doszło do obniżenia wartości Nieruchomości o kwotę 83.642 zł, podczas gdy opinie nie zostały oparte na rzetelnej analizie, zawierają braki, nie są zgodne z tezą dowodową i obowiązującymi przepisami,

c) art. 217 § 1 i 3 w zw. z art. 227 i 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności wskazane przez pozwanego w piśmie z dnia 29 lutego 2016 r., podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione;

2) przepisów prawa materialnego, tj.:

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

b) art. 140 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 112 ze zm.) poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powoda względem Nieruchomości poprzez pozbawienie go możliwości żądania zaniechania immisji przekraczających standardy środowiska, podczas gdy z Uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia Nieruchomości dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczeń norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a Nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe,

c) art. 481 w zw. z art. 455 i 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 28 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, a jednocześnie – na podstawie art. 380 k.p.c. – wniósł o rozpoznanie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie pozostawienie tej kwestii od rozstrzygnięcia Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego była niezasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za swoje. Te ustalenia nie naruszały zasady oceny materiału dowodowego wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych (zob. np. postanowienie SN z dnia 22.04.1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998, nr 3, poz. 104; wyrok SN z dnia 8.10.1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska prezentowanego przez Sąd Najwyższy, np. w wyrokach z dnia 6 maja 2001 r. (II CSK 602/09, Legalis nr 338528) i z dnia 25 maja 2012 r. (I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26), a także w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (III CZP 128/09, Legalis nr 210590), zgodnie z którym, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 POŚ jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne w OOU immisje. W powyższych orzeczeniach wskazano, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o ustanowieniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikające z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU.

Analogicznie wypowiedział się również biegły sądowy, stwierdzając (na s. 2 opinii uzupełniającej), że w obszarze OOU występują istotne ograniczenia w zakresie możliwości wykorzystania gruntów pod zabudowę. Nie jest uprawniona tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 POŚ, a Sąd Apelacyjny podziela stanowisko przyjęte przez Sąd Okręgowy, że podstawę prawną roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie stanowi ten właśnie przepis. Z unormowań zawartych w osobnym dziale ustawy, zatytułowanym „Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”, wynika jednoznacznie, że ustawodawca w art. 129-136 POŚ uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem OOU, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami odpowiedzialności pozwanego – jako podmiotu odpowiadającego na zasadach wskazanych w tych przepisach – są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Ze wskazanego przepisu wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Tak więc zbycie nieruchomości nie stanowi przesłanki roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ, przy czym odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (zob. uchwałę SN z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57; wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, MoP 2010, nr 10, s. 689).

Pozwany we wniesionej apelacji kwestionował pisemną opinię sporządzoną przez biegłego sądowego M. P., zarzucając błędne ustalenia odnośnie do spadku wartości nieruchomości na terenie OOU, a więc że opinia nie powinna stanowić podstawy ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie. Odnosząc się do powyższego, Sąd Apelacyjny wskazuje, że wbrew zarzutom pozwanego, opinia biegłego jest rzetelna, spełniająca wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa i wypracowanych standardów pracy biegłych z tej specjalności. Polemika skarżącego z omawianą opinią nosi cechy dowolności i sprowadza się do forsowania własnych przekonań. W związku z tym wymaga podkreślenia, że to do biegłego sądowego, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla pozwanego nie oznacza, że jest ona niekompletna, czy wadliwa, jak to zarzucono w apelacji. Biegły sądowy nie wyszedł poza swoje kompetencje, wyceniając nieruchomość, której dotyczyło żądanie pozwu.

W literaturze i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Dotyczy ona rozstrzygnięcia o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania składu orzekającego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Zarzut w tym przedmiocie, a więc sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, może być skuteczny w sytuacji, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na który powołuje się apelujący, nie może być uznane za skuteczne, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena dokonana przez sąd przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli więc wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby dawały się z niego wysnuć także wnioski odmienne. Innymi słowy, jedynie w sytuacji, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi w sprawie dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (zob. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, Lex nr 558390). Strona może tylko podnosić, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd rozpoznający sprawę rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, a uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, Lex nr 174131). W wywiedzionej apelacji pozwany powinien był zatem wykazać, co nie nastąpiło, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, ponieważ tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Samo zaś przekonanie strony o odmiennej ich ocenie niż ocena sądu nie jest w tym zakresie wystarczające (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12, Lex nr 1223145).

Biegły sądowy M. P. w swojej opinii podstawowej (k. 291-332) wskazał, że jedyną realną uciążliwością jest obecność lotniska. Skromna liczba transakcji pozwala jedynie na pogładową analizę trendu spadku lub wzrostu. W latach 2009-2015 spadły ceny na wszystkich rynkach nieruchomości: działek budowlanych, domów, biur, powierzchni handlowych, mieszkań – w granicach 5-20%. Trend ten w OOU, jak i poza nim w badanym segmencie rynku w tych latach wykazuje jednak stagnację lub wzrost. Zbyt mała liczba transakcji nie pozwala na głębszą analizę tego faktu. Obniżenie wartości badanej nieruchomości z tytułu wprowadzenia OOU dla (...) wyniosło 83.642 zł, tj. 1.001.700 zł x 8,35%, gdyż wzrost wartości domów jednorodzinnych poza OOU wyniósł średnio 17,5%, zaś wartość opiniowanej nieruchomości wzrosła o 9,15%. Wartość badanej nieruchomości na dzień 3 sierpnia 2011 r. wyniosła 910.000 zł, zaś na dzień 6 lipca 2015 r. – 1.001.700 zł. Nie stwierdzono innych przyczyn obniżenia się wartości rynkowej tej nieruchomości niż na skutek utworzenia OOU na mocy Uchwały. Podstawowym ograniczeniem utworzenia OOU jest hałas, który był również emitowany przed uchwałą sejmiku. Hałas generowany przez samoloty zmniejsza wartość domów jednorodzinnych – w zależności od strefy – nawet do 40%. Przy aktualnym stanie zabudowy i użytkowania inne ograniczenia wynikające z OOU nie mają wpływu na wartość. Wprowadzony OOU może uniemożliwić inne, korzystniejsze przeznaczenie nieruchomości niż w chwili obecnej, ale takiej alternatywy wycena nie brała pod uwagę.

W opinii uzupełniającej (k. 361-362v) biegły sądowy wskazał, że przedstawiony przez pozwanego wykres (k. 345) nie może stanowić do uznania opinii za nieprzydatną, gdyż: dotyczy cen mieszkań, a nie domów jednorodzinnych (inny rynek nieruchomości), ceny mieszkań dotyczą całych miast, a opinia małego fragmentu miasta, gdzie ceny z różnych przyczyn mogły rosnać inaczej niż mieszkań, a nadto zawiera ceny wszystkich mieszkań (małych, średnich i bardzo



dużych), a opinia analizuje transakcje wyłącznie małych domów jednorodzinnych na bardzo małych (najmniejszych) działkach. Ograniczona liczba transakcji uniemożliwiła inną metodę wyceny niż przyjęta przez biegłego – do wyliczenia wartości metodą korygowania cen średnich potrzeba co najmniej 12 nieruchomości podobnych co do lokalizacji, powierzchni, stanu technicznego itp. Na rynku było 13 transakcji w OOU niespełniających warunków podobieństwa. Natomiast do metody statystycznej zalecanych jest 50 transakcji. W każdej metodzie wskazany jest dobór jednorodnych nieruchomości i analiza cech mających decydujący wpływ na cenę. Można przypuszczać, że w przyszłości ceny na obu rynkach będą się różnić jeszcze bardziej, tj. ceny w OOU będą zdecydowanie niższe.

Tak więc powyższe opinia była jednoznaczna w swojej wymowie, a wynikało z niej, że wskazana kwota jest związana (związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.) właśnie z utworzeniem OOU. Biegły sądowy wybrał odpowiednie podejście oraz metodę i technikę szacowania nieruchomości, uwzględniając takie czynniki, jak aktualnie kształtujące się ceny w obrocie, położenie i lokalizację nieruchomości, jej funkcję w planie zagospodarowania przestrzennego, wpływ infrastruktury technicznej, ekologię i uciążliwości, kształt, wielkość i stan zagospodarowania działki, rozwiązania funkcjonalne i konstrukcyjne budynku, a więc te czynniki, które mają realny wpływ na wartość nieruchomości. Posłużył się metodą dopuszczoną przez art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) oraz przepisy rozporządzenia. Na stronie 3 opinii uzupełniającej biegły sądowy ustosunkował się do zarzutu pozwanego, powtórnego zresztą w apelacji, w zakresie liczby porównywanych nieruchomości. Wyraźnie wskazał, że przyczyną zastosowania danej metody wyceny oraz liczby porównywanych nieruchomości była ograniczona liczba transakcji, która uniemożliwiła zastosowanie innej metody wyliczeń. Jak wynikało z opinii, dokonując analizy lokalnego rynku nieruchomości, uwzględniono wszystkie transakcje nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными o powierzchni działki do 500 m<sup>2</sup> na terenie kilkudziesięciu obrębów dzielnicy W. (36 transakcji). Tak więc biegły sądowy zastosował prawidłową metodę wyceny nieruchomości powoda i uwzględnił wszystkie czynniki niezbędne do jej przeprowadzenia. Natomiast analiza wpływu poszczególnych czynników na cenę nieruchomości stanowi wiedzę specjalistyczną o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym.

Pozwany w apelacji wskazał, że biegły sądowy podniósł na rozprawie, iż: „Żadne ograniczenia wynikające z ograniczonego użytkowania nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Przyczyną jest hałas, który emitują samoloty. W związku z tym ceny nieruchomości były niższe przed wprowadzeniem uchwały, jak też i po jej wprowadzeniu.” (0:04:43 i n., nagranie k. 413), co miało – według skarżącego – świadczyć o tym, że spadek wartości przedmiotowej nieruchomości nastąpił już przed wejściem w życie Uchwały i nie był z nią związany. Jednocześnie biegły sądowy podkreślił jednak, że wartości i szkoda określone w wycenie są prawidłowe (0:23:44, nagranie k. 413). Wbrew wywodom apelacji, powołane zdanie zostało wyrwane z kontekstu całej opinii biegłego sądowego (łącznie pisemnej i ustnej). Nie chodzi o to, czy ceny nieruchomości były niższe przed wprowadzeniem OOU, ale o to, jak wprowadzenie tego obszaru wpłynęło na te ceny. Biegły sądowy określił cenę nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały, a więc z uwzględnieniem ewentualnego trendu spadkowego, jaki miał miejsce przed tą datą. Istotne było zaś, jak zachowywały się ceny porównywalnych nieruchomości po ustanowieniu OOU. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, ewentualnie zwiększony hałas na konkretnej nieruchomości może jedynie jeszcze bardziej obniżyć jej cenę w stosunku do podobnych nieruchomości, których stan prawny jest jednakowy. Jest to związane z „zalegalizowaniem” wyższych norm hałasu przez wprowadzenie OOU. Nie można bowiem zapominać, że odmienna jest sytuacja właściciela nieruchomości położonej w OOU od sytuacji właściciela nieruchomości położonej poza tą strefą, gdyż pozwany może, zgodnie z prawem, a więc bezkarnie, wywoływać hałas w granicach ustalonych w Uchwale, zatem właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie nie przysługiwałyby mu z tego tytułu żadne roszczenia, gdyby nie zostały prowadzone przepisy szczególne regulujące tę kwestię. W całkowicie odmierzonej sytuacji jest właściciel nieruchomości położonej na obszarze, gdzie takie przywileje nie zostały przyznane pozwanemu, który może zawsze żądać zaprzestania immisji choćby z powodu przelotu kilku samolotów (choćaby na zasadach ogólnych – art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c.). W związku z tym, Sąd I instancji był uprawniony przyjąć, że ograniczenie prawa własności poprzez pozbawienie choćby prawa do roszczeń z tytułu immisji oraz „zgoda” na hałasy lotniskowe powodują, że nieruchomości na takim obszarze straciły na wartości, co w sposób jednoznaczny i wyraźny wyjaśnił biegły sądowy w swojej opinii zarówno pisemnej (podstawowej i uzupełniającej), jak i w ustnej opinii uzupełniającej.

Jak słusznie podkreślił powód, w okolicznościach sprawy nie może ulegać wątpliwości, że poniósł on szkodę w związku z wejściem w życie Uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, która wprowadziła cały szereg ograniczeń rozporządzania prawem własności na całym OOU, kilkukrotnie podwyższyła poziom hałasu w budynku zarówno w nocy, jak i w dzień, wprowadziła obowiązek budowania lub modernizowania spełniającego wyższe normy akustyczne samego budynku, co jest również znacznym ograniczeniem prawa własności, a nie można pominąć ograniczeń i utrudnień w codziennym użytkowaniu działki istoty cenionego luksusu w budownictwie mieszkalnym. Jak wynika z art. 135 ust. POŚ, i jak podkreślał biegły sądowy w opinii uzupełniającej, OOU z samej swojej definicji obejmuje teren, na którym standardy jakości środowiska, np. w zakresie hałasu, nie mogą (i nie muszą) być dotrzymane. Nielogicznym byłoby zatem ustanawianie strefy obszaru ograniczonego użytkowania wykraczającej poza strefy Z1 i Z2, jeżeli poza tymi strefami, jak twierdzi pozwany, nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu spowodowanego ruchem lotniczym, lub nie może do niego dochodzić. Z samej definicji OOU oznacza, że na danym obszarze nie są spełnione standardy w zakresie norm środowiskowych, czyli w niniejszym wypadku – poziomu hałasu. Prawdłowo więc przyjął Sąd I instancji, że stan prawny nieruchomości jest podstawową informacją, jaka ma wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem obrotu rynkowego – potencjalny klient nie ma możliwości ustalenia poziomu hałasu na danej nieruchomości, natomiast ograniczenia prawne wynikające z ustalenia OOU – brak możliwości żądania zaniechania immisji na jego nieruchomość – mają wpływ na wykonywanie prawa własności przez każdorazowego właściciela. Pomiedzy szkodą a wejściem w życie Uchwały zachodzi związek przyczynowo-skutkowy. Normalnym bowiem następstwem wejścia w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego OOU i wprowadzającego w związku z powyższym szereg ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości na jego obszarze jest spadek wartości tychże nieruchomości. Jak wskazał biegły sądowy, każdy racjonalnie zachowujący się nabywca zapłaci za taką nieruchomość mniej niż za nieruchomość bez wymienionych zagrożeń, utrudnień i ograniczeń, jakie występują na OOU bez względu na stopień czy czas wykorzystania OOU przez (...).

Nie znajduje uzasadnienia również zarzut pozwanego dotyczący niedopuszczenia przez Sąd I instancji opinii z innego biegłego sądowego. Jak przyjmuje się zgodnie w orzecznictwie, sąd rozpoznający sprawę nie jest zobowiązany dopuścić dowód z kolejnych opinii biegłych w każdym wypadku, gdy złożona uprzednio opinia jest dla strony niekorzystna. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania, co do trafności jego wniosków końcowych. Jak była mowa, opinia biegłego sądowego M. P. została sporządzona w sposób prawidłowy, nie zawierała braków lub nieprawidłowości, które skutkowałyby koniecznością jej pominięcia. Analiza apelacji, i wcześniejszego stanowiska pozwanego, wskazuje, że domagał się on wykonania opinii przez innego biegłego sądowego jedynie dlatego, że ta opinia była dla niego niekorzystna. Pozwany nie przedstawił bowiem żadnych racjonalnych argumentów przeciwko opinii biegłego sądowego M. P.. Biegły sądowy dokonał własnego wyboru sposobu wyceny, zgodnego z przepisami, a wywody opinii były dla Sądu Okręgowego (jak i Sądu Apelacyjnego) jasne, logiczne, konsekwentne i zrozumiałe i brak było podstaw, aby nie uznać je za zasadne.

Należy również zauważyć, że wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, zawarty w piśmie procesowym z dnia 29 lutego 2016 r. (k. 382-382v), został złożony na okoliczności dokładnie takie, jak to zostało objęte opinią wykonaną w sprawie, w tym jeśli chodzi o metodę wyceny. Biegły sądowy dokonał wyceny dokładnie taką metodą, jak to proponowała strona pozwana w tym wniosku. Jak wyjaśnił bardzo szczegółowo biegły sądowy, zastosowana metoda była jedyną prawidłową i możliwą w realiach niniejszej sprawy, czego pozwany tak naprawdę nie zakwestionował, skoro wniósł o jej zastosowanie. Tak więc – niezależnie od powyższych wywodów – również z tego względu Sąd I instancji prawidłowo nie dopuścił tego dowodu (art. 217 § 3 k.p.c.). Ponadto trzeba podkreślić, że pozwany nie przedstawił nowego materiału dowodowego, na podstawie którego taki dowód miałby zostać przeprowadzony, ewentualnie biegły sądowy M. P. mógłby jeszcze uzupełnić wykonaną opinię. W szczególności pozwany nie przedstawił żadnych innych transakcji, które biegły mógłby wziąć pod uwagę, a więc które mogłyby mieć znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, a wręcz nawet nie podnosił, aby takowe miały miejsce, tj. że biegły sądowy nie uwzględnił jakichkolwiek takich transakcji.

W konsekwencji, argumentacja pozwanego w zakresie niewykazania przez powoda związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy spadkiem wartości nieruchomości oraz wprowadzeniem Uchwały nie zasługiwała na uwzględnienie. Z powyższych względów podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 129 ust. 1 i 2 POŚ w zw. z art. 322 ust. 1 POŚ w zw. z art. 361 § 1 k.c., art. 217 § 1 i 3 w zw. z art. 227 i 278 § 1 k.p.c. oraz art. 140 w zw. z art. 144 k.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 481 w zw. z art. 455 i 363 § 2 k.c., który dotyczył błędnego – zdaniem pozwanego – naliczenia odsetek od zasądzonej kwoty (od nieprawidłowej daty). Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r. (III CSK 342/15, Lex nr 2252191), w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 POŚ, zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty.

Sąd Apelacyjny podziela ten nurt wykładni wskazanych przepisów, szeroko opisany w powołanym wyroku, nie dzieląc stanowiska, również reprezentowanego w orzecznictwie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny zostać zasądzone w takiej sytuacji od daty wyrokowania. W niniejszej sprawie pozwany – pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) – nie wykazał okoliczności uzasadniających odstępnie od ogólnej zasady wymagalności roszczenia odszkodowawczego (zgodnej z art. 455 k.c.). Wręcz przeciwnie, charakter roszczenia powoda i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie OOU, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wysokości wchodzącego w grę odszkodowania.

Reasumując, apelacja nie miała uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych, w związku z czym podlegała oddaleniu w całości. Mając to na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, przy czym nie rozstrzygał o kosztach postępowania apelacyjnego, jako że apelacja dotyczyła wyroku częściowego, a rozstrzygnięcie o kosztach następuje wyłącznie w orzeczeniu kończącym postępowanie w danej instancji (art. 108 § 1 k.p.c.).

Na marginesie należy wskazać, że w punktach 3 i 4 petitum pozwu powód wniósł o zasądzenie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości koniecznych do poniesienia w celu wypełnienia wymagań technicznych w odniesieniu do istniejącego budynku posadowionego na nieruchomości i w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. Są to dwa odrębne i niezależne roszczenia, oparte na nieco innych okolicznościach i przesłankach, które należy wykazać, w związku z czym każde z nich powinno zostać sprecyzowane, w tym przede wszystkim co do wysokości. Tymczasem powód został wezwany do uzupełnienia braków pozwu przez wskazanie jedynie wartości przedmiotu sporu ((k. 34), w wyniku czego – w piśmie procesowym z dnia 28 października 2013 r. – powód wskazał, że wynosi ona 190.000 zł (k. 37-38). Skoro w punkcie 2 wyroku częściowego Sąd I instancji oddalił „w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości”, nie wskazując w uzasadnieniu, o jaką część powództwa chodzi, powstaje pytanie, co do jakiej kwoty powództwo zostało oddalone i jakiej kwoty (z kwoty 190.000 zł) powód aktualnie dochodzi. Ponieważ wskazany punkt nie został zaskarżony apelacją przez powoda (tylko tej stronie przysługiwał gravamen w tym zakresie), Sąd Apelacyjny nie miał podstaw do ingerencji w tę część wyroku, niemniej ta kwestia powinna zostać wyjaśniona przed rozpoznaniem sprawy co do drugiego z dochodzonych roszczeń.