

Sygn. akt VII AGa 380/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Tomasz Szanciło (spr.)

Sędziowie: SA Anna Rachocka

SA Ewa Zalewska

Protokolant: stażysta Marta Kłoskowska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt XVI GC 1951/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz W. B. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VII AGa 380/18

UZASADNIENIE

Powód W. B. wniósł o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. (dalej: (...) (...)) kwoty 230.553,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, w tym kwot: 137.353,70 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej i 93.200 zł tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej budynku powoda. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., która jest położona w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej: Lotnisko), poza strefą Z1 i Z2. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) spowodowało powstanie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraża się w konieczności znoszenia oddziaływania działalności pozwanego na korzystanie z nieruchomości. W szczególności doszło do obniżenia wartości nieruchomości, powstała też konieczność dokonania nakładów w celu zabezpieczenia zdrowia i życia ludzkiego przed niebezpieczeństwami wynikającymi z hałasu.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W uzasadnieniu wskazał, że przypisanie mu odpowiedzialności odszkodowawczej wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU

oraz istnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU. Powód nie uprawdopodobnił ani okoliczności poniesienia szkody, ani związku przyczynowego. Nie doszło do żadnego spadku wartości tej nieruchomości, brak jest bowiem w stosunku do niej jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości. W zakresie roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej powód nie wykazał, aby na terenie nieruchomości istniał nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego, a w OOU nie muszą występować przekroczenia norm hałasu. Pozwany zwrócił też uwagę na bezzasadność żądania odsetek ustawowych od terminu wskazanego przez powoda.

Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. powód wniósł o zasądzenie kwoty 230.553,70 zł wraz z odsetkami tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości, cofając roszczenie w zakresie odszkodowania za rewitalizację akustyczną. Ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 11 października 2016 r. cofnął pozew w zakresie roszczenia dotyczącego prac modernizacyjnych w budynku mieszkalnym ze zrzeczeniem się roszczenia. Natomiast na rozprawie w dniu 17 listopada 2016 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego w ramach odszkodowania kwoty 137.353,70 zł, a także podtrzymał wniosek w przedmiocie cofnięcia pozwu w części, tj. w zakresie roszczenia z tytułu rewitalizacji akustycznej.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy, w sprawie XVI GC 1951/13:

I. umorzył postępowanie co do kwoty 93.200 zł;

II. zasądził od pozwanego (...) (...) na rzecz powoda W. B. kwotę 89.388 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla Lotniska, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. oddalił powództwo z pozostałym zakresie;

IV. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.174,99 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

V. nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.335,17 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VI. nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 845,44 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód W. B. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wraz z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r., o utworzeniu OOU dla Lotniska (dalej: Uchwała) nieruchomość powoda znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2. W związku z objęciem tej nieruchomości OOU, na podstawie Uchwały, jej wartość rynkowa uległa obniżeniu o kwotę 89.388 zł, a więc powód pismem z dnia 26 lipca 2013 r., które pozwany otrzymał w dniu 29 lipca 2013 r., wezwał (...) (...) do zapłaty odszkodowania, ale bezskutecznie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz dołączone dokumenty, a także w oparciu o pisemną opinię biegłej sądowej, dwie opinie uzupełniające oraz ustne wyjaśnienia biegłej. Opinie Sąd ten uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegła sądowa w sposób rzeczowy i kompleksowy odniosła się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika, jaką metodę zastosowała biegła celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda w związku z ustanowieniem OOU, oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Opinia główna i opinie uzupełniające udzielają jasnej, logicznej i

stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia, a nadto pozwalają na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem OOU. W opiniach uzupełniających biegła wyczerpująco odniosła się do zarzutów strony pozwanej, w szczególności wskazała, że rynek nieruchomości zareagował na fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania mocą Uchwały poprzez spadek cen transakcyjnych nieruchomości, stąd też wartość nieruchomości powoda uległa obniżeniu o wyliczoną kwotę. Biegła odniosła się także do zarzutów pozwanego, który wskazywał, że zastrzeżenia może budzić dobór nieruchomości porównawczych oraz wykaz transakcji. Chociaż pozwany zarzucał także, że nie można wykluczyć, iż ewentualnie stwierdzona różnica wartości pomiędzy nieruchomościami leżącymi obecnie w OOU a poza OOU istniała już przed ustanowieniem OOU, a za taką różnicę pozwany odpowiedzialności ponosić nie może, to biegła wskazała, że podstawowym czynnikiem wpływającym na różnicę wartości przedmiotowej nieruchomości jest fakt jej lokalizacji w granicach OOU. Biegła uzyskała wyniki szacując zachowania rynku, tzn. transakcje i trendy. Z uwagi na nieznaczną wielkość trendu czasowego do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne, zaś korekta cen z tytułu trendu czasowego jest niezasadna. Wykorzystane dla potrzeb sporządzenia opinii zbiory transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych, zestawione w tabelach próbek reprezentatywnych, odzwierciedlają we właściwy sposób rynek nieruchomości na lokalnym rynku w monitorowanych okresach czasu.

Zdaniem Sądu Okręgowego zastosowana przez biegłą sądową metoda korygowania ceny średniej jest zrozumiała i logiczna i pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem OOU. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.; dalej: u.g.n.). Przyjęta metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości; stosownie bowiem do art. 152 u.g.n. oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić m.in. poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny przyjęła biegła. Ponadto stosownie do art. 154 ust. 1 tej ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, zastrzeżenia co do wyceny i wkroczenie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii, nie może zasługiwać na uwzględnienie. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 157 u.g.n.). Sąd Okręgowy podkreślił więc, że specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Dokonując oceny opinii w tej sprawie, Sąd I instancji nie dostrzegł w nich takich uchybień i uznał wnioski z niej wypływające za prawidłowe i przyjął za podstawę ustaleń wnioski, jakie wynikają z opinii. Sąd ten bowiem doszedł do przekonania, że opinia biegłej jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności i może stanowić podstawę do orzekania. W opinii pisemnej, a następnie w ustnych wyjaśnieniach, odpowiadając na pytania pozwanego, biegła wyczerpująco i spójnie wyjaśniła podstawy, tok rozumowania i zasadność przyjętej metody oraz dokonania wyboru nieruchomości do badania.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, albowiem ten wniosek zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). Wnosząc o powołanie kolejnego biegłego, pozwany wdał się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłej sądowej zawartymi w sporządzonej opinii, do których to zarzutów biegła odnosiła się w opiniach uzupełniających. W judykaturze ugruntowany jest zaś pogląd, że fakt, iż pierwotna ekspertyza nie

ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego; dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość. Nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych wówczas, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy. Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii. W tym wypadku pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłej sądowej była dla niego niekorzystna. Tymczasem postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych. Wskazane w postanowieniach Sądu pytania do biegłego były wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia sprawy, a określanie biegłemu tezy o treści wskazanej przez pozwanego stanowiłoby nadmierną ingerencją Sądu w stosowaną przez biegłą metodę wyliczenia spadku wartości nieruchomości powoda.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powód ostatecznie cofnął pozew w części wskazując, że dochodzi jedynie kwoty 137.353,70 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania, ale na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. wskazywał, że wnosi o zasądzenie kwoty 230.553,70 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. W związku z tym Sąd ten określił pełnomocnikowi powoda 7-dniowy termin na złożenie pisma procesowego ewentualnie rozszerzającego żądanie pozwu, co miało związek z art. 193 § 2 k.p.c. Powód nie odniósł się do tego zarządzenia, nie złożył również pisma zawierającego rozszerzenie powództwa. Zatem Sąd I instancji stwierdził, że powód nie rozszerzył powództwa w zakresie kwoty wskazanej na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r., a roszczenie z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości uznał za zasadne w przeważającej części. Powód wykazał przysługującą mu legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie w niniejszej sprawie, przedkładając odpis z księgi wieczystej, z którego wynika, że jest on właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Legitymacja bierna pozwanego wynika zaś z art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.; dalej: p.o.ś.). Z § 1 Uchwały wynika natomiast, że OOU został utworzony dla Lotniska, którego zarządcą jest (...) (...). Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś., który jest terminem zawitym, został zachowany przez powoda, gdyż zgłosił on roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości pozwanemu pismem z dnia 26 lipca 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 29 lipca 2013 r., a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie Uchwały.

Rozważając, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z wejściem w życie Uchwały, tj. wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego OOU, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą, Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał wszystkie te przesłanki. Bezspornie Uchwała weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powoda. Fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości i związek przyczynowy zostały wykazane poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej sądowej. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym tym ograniczeniem jest także ustanowienie OOU. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości 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), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu

prawnego. Szkodą podlegającą naprawieniu jest więc m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje. Sąd I instancji miał przy tym na uwadze, że brzmienie art. 129 ust 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia OOU, ale ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe), to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Takie ograniczenie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo. Hałas jest zatem ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości OOU i jest elementem wpływającym na spadek wartości nieruchomości. Roszczenia odszkodowawcze nie przysługują przy tym właścicielowi nieruchomości w przypadku braku istnienia OOU nawet w sytuacji, kiedy ograniczenia istniały przed utworzeniem OOU. To bowiem utworzenie OOU stanowi podstawę powstania i możliwość dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych przez stronę powodową. 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.

W ocenie Sądu Okręgowego nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych immisji hałasu, wynikająca z samego wprowadzenia OOU, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania, czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Sąd Okręgowy miał na uwadze również stanowisko biegłej sądowej, że mimo iż zjawisko hałasu i uciążliwości z tytułu bliskości lotniska oraz przebiegu korytarzy nalotów samolotów istniało przed wprowadzeniem strefy OOU, to dynamiczny wzrost w ostatnim czasie liczby obsługiwanych samolotów przez Lotnisko w istotny sposób wpływa na wzrost uciążliwości wynikających z tytułu położenia nieruchomości w OOU.

Powód wykazał również istnienie związku przyczynowego powstałą szkodą a wprowadzeniem OOU na mocy Uchwały. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte w art. 361 § 1 k.c., odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Normalnym (typowym) następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był spadek wartości nieruchomości powoda, na co wskazywała biegła, która wyliczyła spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania. Tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia przedmiotowej nieruchomości OOU. Pozwany zarzucał przy tym, że nie można wykluczyć, iż ewentualnie stwierdzona różnica wartości pomiędzy nieruchomościami istniała już przed ustanowieniem OOU, a sporządzona opinia nie daje odpowiedzi pytanie, czy w ogóle rzekoma zmiana wartości nieruchomości mogła nastąpić na skutek wejścia w życie uchwały, zaś wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU w ogóle nie miało wpływu na wartość nieruchomości, gdyż nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do przedmiotowej nieruchomości (nieruchomość położona jest poza strefą Z1 i Z2), a hałas lotniczy istniał na tym terenie na długo przed wprowadzeniem strefy. Niemniej okoliczność, że Lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia strony powodowej roszczenia odszkodowawczego. Drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego nieruchomości OOU. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem Lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powoda jako właściciela nieruchomości. Z tego względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powoda. Skoro Uchwała prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda, otwierając jednocześnie drogę do legalnego, godzącego w jego prawa rozwoju Lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie powoda w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 89.388 zł. Od tej kwoty należą się odsetki, zgodnie z art. 481 k.c., przy czym dochodzone przez powoda roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Chociaż rozmiar szkody, a tym samym wysokość zgłoszonego żądania podlega weryfikacji w toku procesu, to chodzi tu o weryfikację roszczenia wymagalnego już w dacie zgłoszenia, a nie dopiero w dacie sprecyzowania kwoty i przedstawienia dowodów. Jeżeli po weryfikacji okaże się, że ustalona kwota odszkodowania nie przekracza wysokości kwoty żądanej już wcześniej, nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek od tej wcześniejszej daty. Roszczenie powoda powstało jeszcze przed wyrokiem zasądającym odszkodowanie, gdyż pozwany był skutecznie wezwany do zapłaty. Zatem wydany wyrok zasądający odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powoda ma charakter deklaratoryjny. Zatem powodowi należały się odsetki od zasądzonej kwoty zgodnie z wezwaniem do zapłaty doręczonym pozwanemu w dniu 29 lipca 2013 r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozliczając je stosunkowo. Powód wygrał sprawę w 38,77%, a pozwany w 61,22%, z tym że skoro brakującą kwotę na poczet dowodu z opinii biegłego Sąd nakazał wypłacić tymczasowo ze Skarbu Państwa, to w wyroku nakazał pobrać od stron tę kwotę w takich częściach, w jakich przegrały one sprawę.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) (...) w części, tj. w zakresie punktów II, IV, i VI, zarzucając naruszenie:

I. przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 18 sierpnia 2015 r. („opinia główna”), opinii uzupełniającej z dnia 18 stycznia 2016 r. („opinia uzupełniająca 1”), opinii uzupełniającej z dnia 12 sierpnia 2016 r. („opinia uzupełniająca 2”) oraz ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 6 października 2016 r. biegłej sądowej U. W. i przyjęcie, że:

a) opinia jest prawidłowa i rzetelna, pomimo że nie wyjaśniła szeregu wątpliwości, w szczególności opinia nie udzieliła odpowiedzi na pytanie w jakim stopniu spadek wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej powoda miał związek z wejściem w życie Uchwały, w szczególności nie uwzględniła daty zaistnienia ewentualnej szkody, tj. daty wejścia w życie Uchwały, a także okoliczności, iż wartość nieruchomości położonej w OOU i poza OOU mogła być różna już przed wejściem w życie Uchwały, jak również nie rozróżniła kwestii ponadnormatywnego hałasu lotniczym rzekomo istniejącego na nieruchomości oraz immisji nieponadnormatywnych,

b) opinia jest prawidłowa, mimo że jest ona sprzeczna z przepisami prawa, w tym art. 153 u.g.n., gdyż biegła nie uwzględniła zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;

2) art. 217 § 1 i 3 w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonych wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej lub opinii innego biegłego sądowego, na okoliczności wskazane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, podczas gdy te okoliczności, mające istotne znaczenie dla sprawy, a nie zostały wyjaśnione w toku niniejszej sprawy;

II. przepisów prawa materialnego:

1) art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. przez jego błędne zastosowanie na skutek nieprawidłowego przyjęcia na podstawie opinii biegłej, że na skutek wprowadzenia Uchwały doszło do spadku wartości nieruchomości wobec konieczności znoszenia hałasu w ogólności, w sytuacji, gdy z treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. wyraźnie wynika, że podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości;

2) 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 poprzez przyjęcie, że

na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa powoda względem nieruchomości poprzez pozbawienie powoda możliwości żądania zaniechania immisji przekraczających standardy środowiska, podczas gdy z Uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia nieruchomości dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczeń norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe;

3) art. 481 w zw. z art. 455 w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia 2 sierpnia 2013 r., podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzonych odszkodowań wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego; skoro bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania tego wyroku.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 89.388 zł wraz z odsetkami i zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego. Jednocześnie na podstawie art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji jego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłej bądź o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia, czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości, poprzez ustalenie wartości nieruchomości na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości znajdujących się poza OOU i ustalenie wartości tych nieruchomości na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii, a następnie obliczenie różnicy procentowej wzrostu (ewentualnie spadku) wartości nieruchomości powoda z procentowym wzrostem (spadkiem) wartości każdej z nieruchomości porównywanych, tj. obliczenie, o ile procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie uchwały wzrosła (spadła) wartość nieruchomości powoda i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z nieruchomości porównywanych, a następnie obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

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 kwietnia 1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998, nr 3, poz. 104; wyrok SN z dnia 8 października 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 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne w OOU immisje. W powyższych orzeczeniach wskazano, że związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku przyczynowo-skutkowym 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.

Nie jest uprawniona tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś., 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 p.o.ś. 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 p.o.ś., 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). Nie jest więc uprawniona tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z tego przepisu, a odpowiedzialność odszkodowawcza powinna być tu rozumiana szeroko. Przemawia za tym dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia OOU w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Skutkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, w którym w braku rozporządzenia właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś.

Ograniczenia są związane z nieruchomością położoną OOU i dotyczą każdego jej właściciela. Dopóki bowiem będzie istniał taki obszar, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Te ograniczenia są podyktowane niemożnością dotrzymania – mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych – standardów jakości środowiska. Niemożność dotrzymania tych standardów jest z kolei spowodowana funkcjonowaniem lotniska, a więc działalnością podmiotu korzystającego ze środowiska (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, MoP 2010, nr 12, s. 689); zob. też wyroki SN: z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26 i z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47).

W literaturze i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a więc podniesionego przez pozwanego, 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 wywiedzonej 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).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy należy wskazać, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zebranych dowodów, dokonując wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy. Wnioski wyprowadzone przez Sąd I instancji są poprawne, logiczne, zgodne z doświadczeniem życiowym oraz zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Nie ulega bowiem wątpliwości, jak wskazano powyżej, że powód ponosi szkodę w związku z usytuowaniem nieruchomości w OOU, bowiem zmuszony jest znosić ponadnormatywny hałas, a nadto jego nieruchomość – z uwagi na usytuowanie w (...) jest mniej atrakcyjna dla potencjalnych nabywców niż taka sama nieruchomość zlokalizowana poza OOU. Nie można nie zauważyć, że gdyby w tej strefie ustawodawca nie przewidywał naruszenia norm hałasu, to nie ustanowiłby OOU, gdyż byłoby to bezcelowe. Tak naprawdę powstałoby wówczas pytanie o racjonalność ustanowienia tego rodzaju strefy.

Pozwany we wniesionej apelacji kwestionował pisemną opinię sporządzoną przez biegłej sądowej U. W., 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. Biegła sądowa nie wyszła poza swoje kompetencje, wyceniając nieruchomość, której dotyczyło żądanie pozwu.

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. Biegła sądowa wskazała, że analiza wartości nieruchomości na lokalnym rynku w strefie OOU i poza strefą wskazuje, że utworzenie strefy było przyczyną obniżenia wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi położonych w tej strefie. Fakt lokalizacji w OOU może skutkować obniżeniem wartości nieruchomości na poziomie 4-10% w stosunku do wartości nieruchomości położonej poza OOU, w zależności od indywidualnych cech cenotwórczych nieruchomości będących przedmiotem wyceny. Dla tej nieruchomości spadek wartości rynkowej wynosi 4,59% w relacji: cena nieruchomości położonej poza OOU do ceny nieruchomości położonej w OOU (k. 286-371). Analiza porównawcza wartości nieruchomości na lokalnym rynku w latach 2013-2015 w strefie OOU i poza strefą wskazuje, że utworzenie OOU było przyczyną obniżenia wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi położonych w strefie. Obserwacje rynku nieruchomości pozwalają stwierdzić, że ze względu na fakt,

iż lotnisko istniało już wcześniej, przed wprowadzeniem strefy Uchwałą z dnia 20 czerwca 2011 r. i wcześniejszymi uchwałami, można przyjąć, że transakcje sprzedaży nieruchomości zawierane na analizowanym rynku przed wprowadzeniem OOU zawierały w cenie funkcjonowanie tras nalogów samolotów lądujących i startujących na lotnisku i wynikające stąd niedogodności dla korzystania z nieruchomości gruntowych zabudowanych nabywanych tymi transakcjami. Zatem podstawowym czynnikiem wpływającym na różnicę wartości tej nieruchomości jest fakt jej lokalizacji w granicach OOU dla (...) im. (...) w W. (k. 406-416).

Biegła sądowa wybrała 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. Posłużyła się metodą dopuszczoną przez art. 154 u.g.n. oraz przepisy ww. rozporządzenia. Biegła ustosunkowała się do wszystkich zarzutów pozwanego, powtórzonych zresztą w apelacji. Tak więc biegła sądowa zastosowała prawidłową metodę wyceny nieruchomości powoda i uwzględniła wszystkie czynniki niezbędne do jej przeprowadzenia. Natomiast analiza wpływu poszczególnych czynników na cenę nieruchomości stanowi wiedzę specjalistyczną o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym.

Kluczowym i najważniejszym dowodem był właśnie dowód z opinii biegłej sądowej. Nie sposób zgodzić się ze zdaniem pozwanego, że usytuowanie nieruchomości w OOU pozostaje bez wpływu na jej wartość. Pozwany nie podniósł żadnych konkretnych argumentów na poparcie tego twierdzenia, stwierdził jedynie, że nie można wykluczyć, iż spadek wartości nie ma związku z Uchwałą wprowadzającą OOU. Opinia została przygotowana w oparciu o prawidłowe dane dotyczące nieruchomości oraz nieruchomości porównawczych. Dokładność, z jaką biegła przygotowała opinię, nie może budzić wątpliwości. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanego jakoby usytuowanie nieruchomości w OOU pozostawało bez wpływu na wartość nieruchomości. Zatem wprowadzenie Uchwały stanowi bezpośrednią i najważniejszą przyczynę spadku wartości nieruchomości powoda. Twierdzenie pozwanemu o niemożliwości przypisania mu odpowiedzialności za szkodę w majątku powoda są całkowicie bezzasadne.

Nie chodzi przy tym o to, czy ceny nieruchomości były niższe przed wprowadzeniem OOU, ale o to, jak wprowadzenie tego obszaru wpłynęło na te ceny. Biegła sądowa określiła 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. 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 nie bezprawnie, wywoływać hałas w granicach ustalonych w Uchwale, zatem właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie nie przysługiwałyby z tego tytułu żadne roszczenia, gdyby nie zostały prowadzone przepisy szczególnie regulujące tę kwestię. W całkowicie odmienną sytuację 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 (choćby 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, iż nieruchomości na takim obszarze straciły na wartości, co w sposób jednoznaczny i wyraźny wyjaśniła biegła sądowa w swojej opinii zarówno pisemnej (podstawowej i uzupełniającej), jak i w ustnej opinii uzupełniającej.

W okolicznościach sprawy nie może więc ulegać wątpliwości, że powód poniósł szkodę w związku z wejściem w życie Uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, która wprowadziła cały szereg ograniczeń rozporządzania prawem własności na całym OOU, kilkakrotnie 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

p.o.ś., 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. 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 emisji 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. 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 (...) (...).

Tak więc, niewątpliwie, powód jest zmuszony znosić ponadnormatywny hałas powodowany działalnością pozwanego, co w istotny sposób ogranicza korzystanie z nieruchomości, a nadto nieruchomość powoda – z uwagi na usytuowanie w OOU – jest mniej atrakcyjna dla potencjalnych nabywców niż taka sama nieruchomość zlokalizowana poza OOU. Nie ulega więc wątpliwości, że te okoliczności stanowią szkodę, za którą odpowiedzialność ponosi pozwany.

Nie znajduje uzasadnienia również zarzut pozwanego dotyczący niedopuszczenia przez Sąd I instancji opinii z innego biegłego sądowego. Dowód z opinii biegłego ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). 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 biegłej sądowej U. W. została sporządzona w sposób prawidłowy, nie zawierała braków lub nieprawidłowości, które skutkowałyby koniecznością jej pominięcia. Analiza apelacji, jak 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 biegłej sądowej. Biegła dokonała 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 ich za zasadne. Opinia biegłej sądowej została sporządzona prawidłowo, z zastosowaniem właściwej metodologii i nie pozostawia wątpliwości co do wpływu usytuowania w OOU na nieruchomość powoda. Wobec tego przeprowadzanie dowodu z opinii innego biegłego było bezcelowe, gdyż w żaden sposób nie przyczyniłoby się do rozstrzygnięcia sprawy, a spowodowałoby jedynie przedłużenie postępowania. Na marginesie tylko można wskazać, że pozwany nie wniósł o przeprowadzenie przez Sąd II instancji dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej lub opinii innego biegłego sądowego, a jedynie o dokonanie oceny stanowiska Sąd I instancji w tym przedmiocie, a są to dwa różne wnioski (nie miało to jednak decydującego znaczenia w tym zakresie).

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 p.o.ś. w zw. z art. 322 ust. 1 p.o.ś. 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. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 i tabelą 2 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska 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 p.o.ś., 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 punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego składało się wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji, z uwagi na treść § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1667).