

Sygn. akt VII AGa 832/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący: Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędziowie: Małgorzata Borkowska

del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. K. i J. K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 czerwca 2016 r., sygn. akt XX GC 1032/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść: „zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz G. K. i J. K. kwotę 62 500 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo co do kwoty 6680 zł (sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych) oraz odsetek”;

II. oddala apelację w pozostałej części.

Grzegorz Tyliński Jolanta Pyżlak Małgorzata Borkowska

Sygn. akt VII AGa 832/19

UZASADNIENIE

G. K. i J. K. wniesli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 69 180 zł tytułem odszkodowania za utratę – w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) i działalności pozwanego – wartości nieruchomości lokalowej, której są współwłaścicielami oraz odszkodowania w wysokości 20 000 zł tytułem kosztów koniecznych do dostosowania ich lokalu do wymogów technicznych określonych na tym obszarze. Powodowie wniesli również o zasądzenie kwoty 500 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą zmniejszenie wartości nieruchomości wspólnej, w której posiadają udział w wysokości (...) części, a także kwoty 500 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek znajdowania się lokalu w strefie uciążliwości (...) Ograniczonego (...) utworzonego dla L.

im. F. C. w W.. Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych od powyżej wskazanych kwot od 31 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, jak również zasądzenie na ich rzecz kosztów procesowych.

Pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem częściowym z dnia 16 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. na rzecz powodów G. K. i J. K. solidarnie kwotę 69 180,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015r., poz. 1830) od dnia 3 sierpnia 2013 r. roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodowie G. K. i J. K. są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej nr (...) umiejscowionej w budynku położonym w W., przy ul. (...). Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Budynek w którym znajduje się lokal jest położony na działce gruntu nr ew. (...) z obrębu (...) Nieruchomość lokalowa powodów położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (OOU 2009), która weszła w życie 4 sierpnia 2011 roku.

Powódka pismem datowanym na 29 lipca 2013 roku wezwała pozwanego od zapłaty żądanych w niniejszym postępowaniu kwot.

Utrata wartości nieruchomości – lokalowej powodów w związku z jej położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) wynosi 78 953 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie bezspornych twierdzeń stron, dokumentów złożonych do akt oraz opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, oceniając tę opinię jako spójną i rzeczową.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, na obecnym etapie zasługiwało na uwzględnienie w zakresie roszczenia powodów o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości ich nieruchomości – lokalowej w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). W zakresie tego roszczenia Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy.

W ocenie Sądu Okręgowego jako podstawę prawną dochodzonego przez powodów roszczenia uznać należy art. 129 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t), zgodnie z którym jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części, (ust.1). W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust.3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż z treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż 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. 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazał, że pomiędzy stronami postępowania nie była sporna okoliczność położenia nieruchomości powodów na obszarze ograniczonego użytkowania. Zasadniczą osią sporu było zaś, czy doszło do obniżenia wartości, należącej do powodów nieruchomości, wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania.

W celu dokonania ustaleń w tym zakresie Sąd I Instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości I. H. (1). W ocenie tego Sądu dowód ten potwierdził, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości lokalowej powodów, po utworzeniu strefy. Biegła wskazała, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołanego działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziaływującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, startujące i lądujące na (...) im. (...).

Biegła przy wyliczaniu wartości nieruchomości powodów posłużyła się metodą korygowania ceny średniej. Przy zastosowaniu tej metody podjęła następujące czynności: określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniona nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych; ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cen rynkowych, podanie charakterystyki wycenionej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych, opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej; określenie ceny średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości podobnych, określenie zakresu sumy współczynników korygujących. Ostatecznie wyliczyła spadek wartości nieruchomości na kwotę 78 953 zł.

Mimo zgłaszanych przez pozwanego uwag, Sąd pierwszej instancji uwzględnił wnioski opinii biegłego. Pozwany kwestionował m.in. przyjętą przez biegłą metodę wyliczenia obniżenia wartości nieruchomości. Sąd jednak miał na uwadze, że brak jest jednolitej metodologii, do ustalenia utraty wartości nieruchomości położonych w OOU. Biegła posłużyła się ogólnymi wskaźnikami z innego lotniska, które z uwagi na tożsamość rodzaju ograniczeń mogą mieć zastosowanie do wyceny spadku wartości nieruchomości położonych w (...) im. (...). Przyjęte w opinii dane odnośnie cen nieruchomości pochodzą już jednak z transakcji dotyczących nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem C..

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości ich nieruchomości lokalowej, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (OOU), za uzasadnione, wydając, na podstawie art. 317 § 1 k.p.c., wyrok częściowy. Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego wykazał, że nieruchomość lokalowa powodów utraciła wartość w wysokości 78 953 zł, jednak powodowie z tego tytułu zażądali kwoty 69 180 zł. Taką więc wartość Sąd zasądził na ich rzecz jako należne odszkodowanie.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. zarzucając:

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

1) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 6 maja 2015 r. biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - I. H. (2), polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jest spójna i rzeczowa oraz jednoznacznie wskazuje, że na skutek utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) doszło do obniżenia wartości nieruchomości lokalowej powoda położonej przy ul. (...) lok. (...) w W., podczas gdy opinia nie została oparta na rzetelnej analizie, jest nieweryfikowalna, została sporządzona niezgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych oraz zawiera liczne błędy, a nadto została wykonana niezgodnie ze zleceniem Sądu i nie odpowiada na kluczowe dla przedmiotowej sprawy pytanie, tj. czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości w związku z utworzeniem OOU;

2) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 129 ust. 1 i 2 POŚ poprzez jego błędne zastosowanie i w efekcie błędne przyjęcie na podstawie opinii, 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 POŚ wyraźnie wynika, że podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości; brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy objęciem nieruchomości OOU, a rzekomą szkodą powoda;

2) art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz tabelą 2 załącznika do Rozporządzenia w sprawie poziomów hałasu w środowisku poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości objętej OOU poprzez pozbawienie właściciela możliwości żądania zaniechania immisji, podczas gdy z treści Uchwały nie wynika, że na nieruchomości dochodzi lub w przyszłości może dojść do przekroczeń ponadnormatywnego poziomu hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej;

3) art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez ich błędne zastosowanie i w efekcie błędne zasądzenie powodowi odsetek ustawowych od kwoty 69.180,00 zł od dnia 3 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda; skoro wartość szkody powoda została wskazana dopiero w wyroku, prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty oraz wnioski apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. apelujący wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 16 czerwca 2016 roku, oddalającego wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości, poprzez:

- ustalenie wartości nieruchomości powodów na dzień przed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do nieruchomości znajdujących się poza

obszarem ograniczonego użytkowania i ustalenie wartości nieruchomości porównywanych na dzień sprzed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii;

- następnie obliczenie różnicy procentowej (%) wzrostu (ewentualnie spadku) wartości nieruchomości powodów 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 i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z nieruchomości porównywanych;

- następnie obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartością nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały;

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 29 marca 2018 r. sygn. akt VII AGa 850/18 Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, iż uzasadniony okazał się zarzut wadliwego przeprowadzenia postępowania dowodowego, co wymagało wydania orzeczenia kasatoryjnego. Opinia biegłego nie zawierała analizy wskazującej na to, czy faktycznie doszło do spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Z analizy treści obu opinii wynika bowiem, że biegła sądowa przyjęła jako założenie, że do ubytku wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości doszło z uwagi na wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania i obliczył jedynie wysokość spadku tych wartości. Oznacza to, że doszło do przesądzenia fundamentalnej dla sprawy kwestii, bez jej uprzedniej weryfikacji. Za oczywiście nieprawidłowe Sąd II Instancji uznał twierdzenie, że samo położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania świadczy o wystąpieniu szkody po stronie powoda. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, biegły sądowy powinien w pierwszej kolejności ustalić, czy sama okoliczność, że nieruchomość powodów znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania implikuje fakt, że z tego powodu doszło do zmiany wartości nieruchomości, a jeżeli odpowiedź okazałaby się twierdząca, to dopiero wówczas biegły powinien ustalić o jaką kwotę wzrosła, bądź zmniejszyła się jej wartość. Błędne jest bowiem założenie, że zmniejszenie wartości dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się w strefie ograniczonego użytkowania. Prawidłowo sporządzona opinia przez biegłego sądowego powinna więc w pierwszej kolejności odpowiedzieć na pytanie, czy ograniczenia wprowadzone aktem prawa miejscowego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości, a dopiero w razie odpowiedzi twierdzącej doprowadzić do ustalenia wysokości spadku bądź zwiększenia się wartości rynkowej nieruchomości w związku z ustanowieniem takiego obszaru. Uznanie, że samo położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania jest samoistną przesłanką uzasadniającą przyjęcie obniżenia wartości nieruchomości jest błędne, albowiem na wartość nieruchomości składają się różne czynniki, których wystąpienie może niekiedy prowadzić do tego, że wartość nieruchomości zostanie zwiększona, a nie zmniejszona. W szczególności, biegły powinien wziąć pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Sąd Apelacyjny wskazał, iż postanowienie dowodowe dopuszczające dowód z opinii biegłego powinno zawierać okoliczności, które biegły powinien ustalić, a w szczególności: czy na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ tendencje w zakresie kształtowania cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż jeżeli zanotowano tendencje spadkową na terenie całego rynku lokalnego, to czy w takim samym stopniu dla rejonów położonych w (...) Ograniczonego (...) (OOU), w tym w strefie, w której znajdują się przedmiotowe nieruchomości i w rejonach położonych poza (...) Ograniczonego (...); czy wyłączną przyczyną zmiany wartości nieruchomości było utworzenie (...) Ograniczonego (...) (OOU) dla (...) im. (...) w W. na mocy uchwały numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku; czy i jaki wpływ na zmianę wartości nieruchomości miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub w sposobie jej przeznaczenia wynikające z uchwały numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. W wykonaniu tak sformułowanego zobowiązania, biegły winien wskazać wówczas konkretne ograniczenia związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ich wpływ na zmianę wartości nieruchomości. Biegły winien

wyliczyć również wartość nieruchomości tak jakby nie były one objęte ograniczeniami z obszaru ograniczonego użytkowania i ich wartości na skutek istnienia przedmiotowych ograniczeń.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, analiza opinii biegłego w oparciu, o którą zostało wydane zaskarżone rozstrzygnięcie, nie pozwala na ustalenie wyżej wskazanych okoliczności, co świadczy o jej nieprawidłowym sporządzeniu i zarazem wadliwym przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

Sąd Apelacyjny uznał, iż konsekwencją naruszenia przepisów prawa procesowego było błędne zastosowanie przepisów prawa materialnego. Wobec faktu, iż z materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie wynika, aby między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a powstałą szkodą istniał związek przyczynowy, doszło do obrazy przepisów prawa materialnego, słuszny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, gdyż nie doszło do ustalenia, aby samo położenie nieruchomości powoda w obszarze ograniczonego użytkowania skutkowało obniżeniem jej wartości, co mogłoby uzasadniać powstanie szkody. Zgodnie z treścią dyspozycji zawartej w art. 129 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, w przypadku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania szkodą będzie spadek wartości nieruchomości spowodowany wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Szkodą w rozumieniu powyższego unormowania jest zatem zmniejszenie wartości nieruchomości, o ile to zmniejszenie jest rzeczywiście wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi 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. Według art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i objęcie nim nieruchomości powoda. Szkodą w tym przypadku byłoby zatem samo obniżenie wartości nieruchomości. Jednakże stwierdzenie, że do obniżenia wartości nieruchomości z tej przyczyny faktycznie doszło wymaga uprzedniego ustalenia, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania miało rzeczywisty wpływ na wartość nieruchomości, czego w niniejszym postępowaniu nie uczyniono.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd, iż ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania może doprowadzić do obniżenia wartości nieruchomości na skutek zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Oznacza to, że sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania może powodować ograniczenie granic władztwa właściciela nieruchomości nad rzeczą. Przez samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, właściciel będzie musiał znosić hałas i nie będzie mógł się on domagać np. zaniechania immisji. Wynika to z faktu, że ustawodawca wprowadzając możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnisk, wyłączył stosowanie art. 144 k.c. i nast. przewidujących możliwość domagania się zaniechania immisji. Zgodnie bowiem z tym przepisem właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Tymczasem istotą tworzenia strefy ograniczonego użytkowania jest zmuszenie do znoszenia m.in. określonego w uchwale hałasu. W obowiązującym stanie prawnym, wyłączone zatem zostały roszczenia z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c. zawężając tym samym uprawnienia właścicielskie, ale w zamian ustawodawca przyznał właścicielowi prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Z tych przyczyn, 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 którymi, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne w obszarze ograniczonego użytkowania immisje.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast zapatrywania pozwanego, co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. W ocenie tego Sądu, nie ma racji pozwany, że w niniejszej sprawie odsetki ustawowe od należności głównej powinny zostać zasądzone począwszy od dnia wyrokowania. Roszczenie wywodzone przez powódkę ma charakter bezterminowy. W konsekwencji oznacza to, że zgodnie z art. 455 k.c. jego wymagalność zależała od uprzedniego wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, odsetki pozostające w ścisłym związku z roszczeniem odszkodowawczym mogą być skutecznie dochodzone nie od daty wyrokowania, lecz co do zasady od dnia skutecznego wezwania pozwanego do wykonania zobowiązania.

Mając na względzie, że opinia biegłego jest kluczowym i zasadniczo jedynym dowodem w sprawie, dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zgodnie z wyżej opisanymi wskazaniem oznacza w istocie konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.). Z tego względu Sąd Apelacyjny uznał, iż konieczne jest uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W wyniku zażalenia złożonego przez powódkę Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 11 września 2019 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, iż brak było przesłanek do uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a Sąd odwoławczy mógł samodzielnie przeprowadzić ponowny dowód z opinii biegłego.

Przy ponownym rozpoznaniu apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nr 76/11 i zawarte w niej ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości miały jakikolwiek wpływ na wartość nieruchomości powodów opisanej w pozwie, zwłaszcza czy doprowadziło to do zwiększenia bądź zmniejszenia jej wartości, w tym czy na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ tendencje w zakresie kształtowania cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż jeżeli zanotowano tendencję spadkową na terenie całego rynku lokalnego, to czy w takim samym stopniu dla rejonów położonych w (...) Ograniczonego (...) (OOU), w tym w strefie, w której znajdują się przedmiotowe nieruchomości i w rejonach położonych poza (...) Ograniczonego (...); w tym odpowiedzi na pytania: czy wyłączną przyczyną zmiany wartości nieruchomości było utworzenie (...) Ograniczonego (...) (OOU) dla (...) im. (...) w W. na mocy uchwały numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku oraz czy i jaki wpływ na zmianę wartości nieruchomości miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub w sposobie jej przeznaczenia wynikające z uchwały numer 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku; przy czym w wykonaniu zobowiązania, biegły został zobowiązany do wskazania konkretnych ograniczeń związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ich wpływ na zmianę wartości nieruchomości oraz wyliczenia wartość nieruchomości, tak jakby nie były one objęte ograniczeniami z obszaru ograniczonego użytkowania i ich wartości na skutek istnienia przedmiotowych ograniczeń.

Na podstawie opinii biegłej A. R. Sąd Apelacyjny ustalił, iż szacunkowy spadek wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. ustanowionego na podstawie uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wynosi 62 500 zł. Uchwała ta nie wprowadziła ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani ograniczeń w zakresie zabudowy nieruchomości leżących poza strefami Z1 i Z2 obszaru ograniczonego użytkowania, wyceniana nieruchomość leży poza strefami objętymi ograniczeniami. Jak wskazała biegła - utrata wartości nieruchomości nie łączy się zatem z ograniczeniami wprowadzonymi przepisami uchwały; przyczyn obniżenia wartości nieruchomości należy upatrywać w samym objęciu nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, jak i po stronie uciążliwości wywoływanych przez sąsiedztwo lotniska, tj. hałas. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania usankcjonowało istniejące uciążliwości i spowodowało na rynku nieruchomości narastanie świadomości ryzyka ich zwiększania w przyszłości. O ile przed wejściem w życie wskazanej uchwały wartość rynkowa nieruchomości nie wykazywała różnicy ze względu na jej położenie w obszarze narażonym na oddziaływanie hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska w stosunku do hipotetycznego położenia poza oddziaływaniem tej uciążliwości (tj. różnica

ta była nieistotna, bo wynosiła ok. 0,5 % szacowanych wartości), o tyle według cen aktualnych różnica ta wynosi 5,45% tych wartości.

W opinii uzupełniającej biegła wskazała, iż wprowadzenie OOU stanowiło skutek istniejącego hałasu lotniczego i prawne usankcjonowanie tej uciążliwości, co oznacza, że ewentualne żądania zaniechania immisji są bezskuteczne. W analizowanym okresie nastąpił też wzrost liczby operacji pasażerskich, co wynika ze statystyk Urzędu Lotnictwa Cywilnego cytowanych przez biegłą. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania aktem prawa miejscowego zwróciło uwagę potencjalnych nabywców na uciążliwości wywoływane przez sąsiedztwo lotniska, co dotyczy szczególnie nieruchomości mieszkaniowych. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania usankcjonowało istniejące uciążliwości i spowodowało narastanie ryzyka ich zwiększenia w przyszłości. Utrata wartości nieruchomości jest wynikiem przekraczania norm hałasu i tym samym wzrostu uciążliwości sąsiedztwa nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłej jest oparta na prawidłowych założeniach faktycznych, wskazuje właściwe podstawy metodologiczne, jest transparentna, kompletna i spójna, a wnioski tej opinii są zgodne z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. W pierwotnej opinii wprawdzie zawarte były pewne omyłki co do dat, na podstawie których pozwany kwestionował opinię, ale w opinii uzupełniającej biegła sprostowała te omyłki, wskazała, że nie miały one wpływu na końcowe wyliczenia, nadto ustosunkowała się do pozostałych zarzutów pozwanego. Zdaniem Sądu II Instancji, opinia ta stanowi wiarygodny materiał dowodowy, który może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Pozwany na ostatniej rozprawie apelacyjnej wniósł o dodatkowe przesłuchanie biegłej na rozprawie, ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Doręczając odpis opinii biegłej Sąd udzielił pełnomocnikom stron 14 dniowego terminu na zgłoszenie wniosków o przesłuchanie biegłej na rozprawie lub uzupełnienie opinii na piśmie (k. 573). Strona pozwana w piśmie z 26 października 2020 r. nie wносиła o przesłuchanie biegłej, wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ewentualnie o uzupełnienie przez biegłą A. R. opinii na piśmie, w której ustosunkuje się do podniesionych w piśmie zarzutów. Sąd zlecił biegłej ustosunkowanie się do zarzutów na piśmie. Pozwany otrzymał odpis opinii uzupełniającej w dniu 30 listopada 2020 r. i nie zgłaszał w związku z tą opinią żadnych nowych wniosków dowodowych. Rozprawa wyznaczona pierwotnie na dzień 7 grudnia, a następnie na 15 grudnia 2020 r. została odwołana z przyczyn covidowych, następny termin wyznaczono na 5 marca 2021 r., jednak w tym czasie również nie wpłynęły żadne wnioski o wezwanie biegłej na rozprawę. Wprawdzie Sąd z urzędu w styczniu 2021 r. wysłał biegłej wezwanie na rozprawę, ale ostatecznie uznając, iż nie zachodzi potrzeba jej przesłuchania z urzędu, wobec braku wniosków stron w tym zakresie – zwolnił ją z obowiązku stawienia.

W tej sytuacji, wniosek złożony przez pełnomocnika strony pozwanej na rozprawie w dniu 5 marca 2021 r. Sąd uznał za spóźniony i prowadzący jedynie do przedłużenia postępowania. Termin na zgłoszenie wniosku o przesłuchanie biegłej na rozprawie Sąd wyznaczył już w zarządzeniu z 1 października 2020 r. (k. 573), i w wyznaczonym terminie taki wniosek nie wpłynął. Pozwany wniósł jedynie o zobowiązanie biegłej do ustosunkowania się do jego zarzutów na piśmie, a biegła to zobowiązanie wykonała w formie opinii uzupełniającej. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia uzupełniająca biegłej zawierała szerokie i umotywowane stanowisko w zakresie zarzutów pozwanego. Jeśli pozwany miał nadal wątpliwości, to mógł wniosek o przesłuchanie biegłej zgłosić niezwłocznie po otrzymaniu opinii uzupełniającej, bowiem na zgłoszenie takiego wniosku pozwany nie potrzebował dodatkowego zezwolenia sądu. Zgłoszenie tego wniosku dopiero na rozprawie wyznaczonej kilka miesięcy po doręczeniu opinii uzupełniającej było spóźnione, bowiem uwzględnienie go oznaczało konieczność dalszego odroczenia rozprawy.

Brak było również podstaw do dopuszczania dowodu z kolejnych opinii biegłych, bowiem opinia biegłej B. – R. była spójna, logiczna i pełna, była oparta też o metodę o jakiej zastosowanie pozwany wniósł w apelacji. Trzeba też zwrócić uwagę, iż jest to kolejna opinia biegłej na okoliczność wartości nieruchomości, której wnioski pozwany kwestionował (mimo, iż co do zasady wnioski te były zbliżone), a Sąd nie ma obowiązku dopuszczania kolejnych dowodów z opinii biegłych, aż będą one zgodne z twierdzeniami tej strony.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny ustalił, iż utrata wartości nieruchomości powodów w związku z wejściem w życie uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wynosi 62 500 zł.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 2020 r. I CSK 688/18: „Artykułem 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest objęte każde ograniczenie korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz tylko takie ograniczenia, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanych w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania. W związku z czym, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie tego przepisu jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje, tj. mające wpływ na wynikające z postanowień aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, zmniejszenie wartości nieruchomości. Ustanowienie OOU poszerza ustawowy zakres dopuszczalnych immisji, określając w ten sposób granice prawa własności.” „Związek ustanowienia OOU z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości”. (LEX nr 2977456). Podzielając ten pogląd, Sąd Apelacyjny stwierdza, iż w niniejszej sprawie, skutek objęcia nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania doszło do zawężenia granic ich prawa własności, powodowie muszą obecnie znosić podwyższone normatywnie immisje hałasu i w żaden sposób nie mogą domagać się ich zmniejszenia, a nadto wskutek wprowadzenia tego obszaru zmniejszyła się wartość rynkowa ich nieruchomości. Sąd Apelacyjny podziela pogląd biegłej, iż w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości.

W konsekwencji należy uznać, iż powodowie wykazali szkodę w rozumieniu art. 129 ust. 2 dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2020.1219 j.t.) i żądanie pozwu co do kwoty 62 500 zł zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo co do kwoty 69 180 zł, a zatem zaskarżony wyrok należało zmienić jedynie częściowo, tj. oddalając żądanie zapłaty kwoty 6 680 zł.

Trzeba też zauważyć, iż powodowie są małżeństwem i łączy ich wspólność ustawowa, a zatem dochodzoną kwotę należało zasądzić łącznie do ich majątku wspólnego.

W pozostałym zakresie, w tym dotyczącym terminu wymagalności zasądzonej kwoty i należnych odsetek za opóźnienie, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu poprzednio wydanego w niniejszej sprawie wyroku z dnia 29 marca 2018 r. VII AGa 850/18.

W uchwale z 8 listopada 2019 r. III CZP 32/2019 OSNC 2020/10/81 Sąd Najwyższy wskazał, iż zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska według cen z dnia jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia. W orzecznictwie w zasadzie zgodnie wskazuje się obecnie, iż 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, w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione - wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty stosownie do treści art. 455 k.c. 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. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 września 2020 r. I CSK 626/18: „W wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze

dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 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, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żadanego odszkodowania” (LEX nr 3062770).

Podzielając powyższy pogląd, Sąd Apelacyjny uznał co do zasady zarzuty apelacji pozwanego z tym związane za pozbawione słuszności. Jednakże należało wziąć pod uwagę, iż powodowie wystąpili z wezwaniem do zapłaty pismem z dnia 29 lipca 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 30 lipca 2013 r. i wyznaczyli pozwanemu 2 - dniowy termin na zapłatę (k. 15), a następnie w dniu 2 sierpnia 2013 r. wnieśli pozew domagając się zasądzenia odsetek od dnia 31 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku zasądził odsetki od dnia 3 sierpnia 2013 r.

Art. 455 k.c. stanowi, że dłużnik ma spełnić świadczenie „niezwłocznie” po wezwaniu go do wykonania. Termin „niezwłocznie” oznacza termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu. Nie można go utożsamiać z terminem natychmiastowym. Jak się wskazuje w literaturze: przy ocenie omawianego problemu nie można pomijać wskazań zawartych w art. 354 § 1 i art. 355 k.c. W praktyce czas niezbędny dłużnikowi do niezwłocznego wykonania zobowiązania kształtuje się niejednolicie. Spełnienie świadczenia stosownie do wezwania uzależnione może być nieraz od przedsięwzięcia różnych, często zawiłych, czynności natury kasowej i księgowej. Wszystkie te okoliczności rzutują więc na czas, jaki jest potrzebny dłużnikowi do dostosowania się do wezwania wierzyciela (tak: Tadeusz Wiśniewski, Komentarz do art.455 Kodeksu cywilnego, Lex).

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Apelacyjnego termin dwudniowy był zdecydowanie za krótki, bowiem wierzyciel chcąc spełnić świadczenie musiał sprawdzić dokumenty, obejrzeć nieruchomości, zasięgnąć opinii rzeczoznawcy celem ustalenia wysokości szkody, ustalić wysokość odszkodowania, wykonać niezbędne czynności kasowe czy księgowe. W konsekwencji, za odpowiedni należało uznać termin 30 dniowy na spełnienia świadczenia i dopiero od daty jego upływu zasądzić odsetki za opóźnienie. Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny również w tym zakresie zmienił zaskarżony wyrok oddalając żądanie zasądzenia odsetek za okres od 3 do 29 sierpnia 2013 r.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Zaskarżony wyrok miał charakter wyroku częściowego, dlatego też rozliczenie kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego przez Sądem Najwyższym powinno nastąpić przy wydaniu przez Sąd Okręgowy wyroku końcowego.

Grzegorz Tyliński Jolanta Pyżlak Małgorzata Borkowska