

Sygn. akt I ACa 839/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO del. Emilia Szczurowska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 lutego 2016 r., sygn. akt XVI GC 490/14

oddala apelację.

Emilia Szczurowska Beata Kozłowska Maciej Dobrzyński

Sygn. akt ***I ACa 839/16***

UZASADNIENIE

W pozwie z 17 marca 2014 r. powódka M. T. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz poniesionych nakładów dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości powódki, związanych z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Uzasadniając zgłoszone żądanie powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. - M. (dz. ew. (...), (...) obrębu (...)) o łącznej powierzchni 614 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem i garażem wolnostojącym, która to nieruchomość, na skutek podjęcia przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, ustanowionym dla (...) im. (...) w W.. Pomimo skierowanego do pozwanego przedsiębiorstwa wezwania do zapłaty oraz wystąpienia przez M. T. z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, strony nie doszły do porozumienia, w związku z czym powódka skierowała roszczenie na drogę sądową, określając szkodę na kwotę 76 000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego, wskazując na upływ terminu zawitego, po którym wytoczono powództwo w niniejszej sprawie, niewykazanie poniesienia przez powódkę

szkody, pozostającej w związku z ograniczeniami, wynikającymi z objęcia określonej w pozwie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, nieudowodnienie istnienia nieodpowiedniego klimatu akustycznego w budynku zajmowanym przez powódkę, przyczynienie się przez powódkę do zaistnienia ewentualnej szkody, brak ograniczeń w zabudowie w stosunku do budynku powódki, które występują jedynie w strefie Z1 i Z2 i niezasadność żądania zapłaty odsetek od wskazanego przez powódkę terminu.

Z kolei, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego i złożeniu przez niego opinii uzupełniającej, powódka rozszerzyła żądanie pozwu do kwoty 86 000 zł wskazując, że na kwotę tę składają się: 83 364 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 2 636 zł tytułem kosztów niezbędnej rewitalizacji akustycznej.

Wyrokiem częściowym z 16 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz M. T. kwotę 83 364 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz odsetkami: ustawowymi od 18 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd Okręgowy przyjął, że powódka jest właścicielką nieruchomości, położonej przy ul. (...) w P. – M., o numerze działki ewidencyjnej nr (...), z obrębu (...) o łącznej powierzchni 614 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem i garażem wolnostojącym, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę powódka nabyła w drodze umowy sprzedaży, zawartej w 2002 r. Jak dalej ustalił Sąd pierwszej instancji, między innymi na skutek zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim ((...) – (...)) pozwany, jako administrator lotniska (...), został zobowiązany do sporządzenia i przygotowania przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego przegląd ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji, z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu, na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., w którego zasięgu znalazła się nieruchomość powódki, przy czym poza strefami Z1 i Z2. Zgodnie z przywołaną uchwałą, dla strefy OOU przyjęto określone wymagania techniczne dotyczące posadowionych tam budynków, zgodnie z którymi w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia, zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z tą samą ustawą i przepisami wykonawczymi do niej. Sąd Okręgowy przyjął, że na dzień wejścia w życie uchwały nr (...), nieruchomość powódki zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem i garażem wolnostojącym, przy czym na skutek utworzenia strefy OOU, wartość rynkowa tej nieruchomości uległa obniżeniu o 83 364 zł. W tej zaś sytuacji, pismem z 12 czerwca 2013 r., które zostało doręczone 17 lipca 2013 r., powódka wezwała pozwane przedsiębiorstwo do zapłaty w terminie 21 dni odszkodowania w kwocie 223 000 zł w terminie 21 dni, lecz wezwanie to pozostało bezskuteczne. Z kolei, wnioskiem z 31 lipca 2013 r., powódka zawezwała Przedsiębiorstwo Państwowe (...) do próby ugodowej, wskazując jako kwotę przysługującego jej roszczenia 232 000 zł ale do zawarcia ugody w ramach postępowania pojednawczego nie doszło.

Takie ustalenia w zakresie stanu faktycznego Sąd Okręgowy poczynił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron, dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych a także w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości P. Z. (1), w której biegły oszacował spadek wartości nieruchomości, będącej własnością powódki, na skutek utworzenia strefy OOU. W ocenie Sądu pierwszej instancji, opinia ta została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty a biegły wyjaśnił, na czym oparł wnioski w niej zawarte oraz z jakich źródeł korzystał a także ujawnioną w niej metodologię. Ponadto, zdaniem Sądu pierwszej instancji, biegły przedstawił wnioski zawarte w opinii w sposób zrozumiały i przekonujący, wyjaśniając przy tym sposób, w jaki do nich doszedł. Jednocześnie

Sąd meriti nie miał wątpliwości, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie, niezbędne do wydania opinii w tej sprawie. Podkreślił, że biegły sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, uznając że posiada on niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Wreszcie też, zdaniem Sądu pierwszej instancji, biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony procesu zastrzeżeń, wyjaśniając w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej, zarówno na terenie objętym OOU, jak i na terenie pobliskim, ale nieobjętym tą strefą. Odnośnie wymagań formalnych sporządzonej opinii Sąd Okręgowy przyjął, że opinia jest zgodna z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.), w którym to rozporządzeniu wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Wskazując na § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że z przepisu tego nie wynika, aby któraś z określonych w nim metod była nadrzędna w stosunku do innych a zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. Z dalszej części uzasadnienia Sądu pierwszej instancji wynika, że na potrzeby niniejszej sprawy biegły sądowy P. Z. (1) przeprowadził analizę rynku, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Wybrane przez biegłego podejście porównawcze polegało zaś na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wyniki przeprowadzonej opinii a także jej uzasadnienie przekonały Sąd Okręgowy, iż przyjęta przez biegłego metoda była prawidłowa i doprowadziła do uzyskania adekwatnych wyników końcowych. W korelacji z powyższym, Sąd meriti nie znalazł podstaw, aby w sprawie niniejszej przeprowadzony został dowód z opinii kolejnego biegłego sądowego i wyjaśnił, że potrzeba dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu zachodzi wtedy, gdy przeprowadzona wcześniej opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi sprawdzić zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że strona pozwana zgłaszała zarzut nieprawidłowego doboru przez biegłego nieruchomości do porównania bo za kryterium porównawcze biegły przyjął m⁽²⁾ powierzchni budynku a niektóre nieruchomości nie były podobne do nieruchomości wycenianej a także to, że lotnisko działa od wielu lat, natomiast wzmożony ruch lotniczy utrzymuje się na podobnym poziomie od 2006 r., czego – zdaniem pozwanego – biegły nie uwzględnił w swojej opinii. Wobec wskazanych zarzutów do opinii pisemnej, Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień i przyjął, że biegły sądowy rzeczowo i konkretnie wyjaśnił sposób prowadzenia swoich czynności, obszar badania oraz aspekty, które brał pod uwagę.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że zgodnie z art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2017, poz. 519 t.j.), 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 sytuacji zaś gdy doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2), przy czym z roszczeniami tymi można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Wskazując na treść art. 136 ww. ustawy Sąd Okręgowy wyjaśnił, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU a w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 ww. ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji zwrócił przy tym uwagę, że roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo

ochrony środowiska podlegają ograniczeniom bo wystąpić z nimi można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego legitymacja czynna powódki, który podniósł, że skoro powódka nabyła nieruchomość w 2002 r., to spełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którą koniecznym jest posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego – uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Z kolei, odnosząc się do przewidzianego w ustawie terminu zawitego do dochodzenia roszczeń, Sąd stwierdził, że termin ten został przez powódkę zachowany. Wyjaśnił, że skoro uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r., to termin zawity upływał 4 sierpnia 2013 r. Powódka zaś skierowała 12 czerwca 2013 r. do pozwanego przedsiębiorstwa pismo zatytułowane „zawezwanie do próby ugodowej”, zawierające wezwanie do zapłaty kwoty 232 000 zł tytułem odszkodowania, które zostało doręczone pozwanemu 17 lipca 2013 r. a zatem pozwany powziął informację o treści pisma w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego, pismo takie spełniło wymóg zgłoszenia roszczenia, określony w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. Dodatkowo Sąd pierwszej instancji wskazał, że podziela pogląd wyrażony w wyrokach Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r. (sygn. akt II CSK 254/12) i 10 października 2008 r. (sygn. akt IV CSK 216/08), zgodnie z którym przewidziane w art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, roszczenia należy zgłosić w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązaniem do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska, obowiązaniem do ich wykonania. W konsekwencji powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, pogląd pozwanego, że roszczenie powódki wygasło, ponieważ pozew został złożony po upływie terminu zawitego, należało uznać za chybiony.

Z kolei Sąd pierwszej instancji zajął stanowisko, że powódka wykazała istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego przedsiębiorstwa w postaci utraty wartości nieruchomości powódki na kwotę 83 364 zł. W tym zakresie wyjaśnił, że zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. O ile bowiem przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej OOU, właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy, zdaniem Sądu Okręgowego, szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co z kolei wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę i to niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył czy też nie, ponieważ nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. Celem ustalenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki zmieniła się, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego, który na potrzeby opinii sporządzonej w tej sprawie zgromadził dane na temat transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonymi w P. i P. od 1 stycznia 2010 r. do 4 sierpnia 2011 r. i od 1 stycznia 2014 r. do daty wyceny tj. do 11 sierpnia 2015 r. Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi a do bezpośrednich porównań biegły wybrał transakcje nieruchomościami położonymi w tym samym obrębie co przedmiot wyceny – obręb (...), miasto P.. Sąd meriti zwrócił przy tym uwagę, że w celu uniknięcia różnic związanych z lokalizacją, pozycją na rynku, położeniem względem centrum W. oraz P. i P., czy wreszcie dostępnością komunikacyjną, obszar badania rynku, zarówno dla określania wartości nieruchomości przed wprowadzaniem strefy OOU, jak i po jej wprowadzaniu, ograniczył do tych samych

terenów, które obecnie znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania. Ponadto Sąd Okręgowy zauważył, że strona pozwana wnioskowoła, aby na potrzeby opinii dobrane zostały do badania także nieruchomości położone na terenach, na których nie było i nie ma ograniczeń związanych z działalnością portu lotniczego a biegły sądowy wytłumaczył, z jakich powodów dokonał określonej selekcji nieruchomości do wyceny. Wreszcie też Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że biegły dla potrzeb opinii wyliczył średnią z transakcji jednorodzinnych budynków mieszkalnych, zawartych w okresie od stycznia 2010 r. oraz transakcji zawartych od stycznia 2014 r. do dnia wyceny, eliminując przy tym nieruchomości położone obecnie w strefie OOU, gdyż czynnik ten z racji utworzenia strefy był zmienny. Podsumowując ustalenia biegłego, Sąd Okręgowy wskazał, że akceptuje jego stanowisko, zgodnie z którym wartość nieruchomości powódki obniżyła się o 83 364 zł. Odnosząc się natomiast do zastrzeżeń strony pozwanej, zgłoszonych do opinii biegłego, wskazał że liberalizacja rynku lotniczego w Polsce nastąpiła po podpisaniu tzw. Traktatu Akcesyjnego z 16 kwietnia 2003 r. oraz przyjęciu przepisów rozporządzeń wchodzących w skład tzw. trzeciego pakietu liberalizacyjnego, w szczególności rozporządzenia Rady nr (...) z dnia 23 lipca 1992 r. w sprawie dostępu przewoźników lotniczych Wspólnoty do wewnątrzspółnotowych tras lotniczych, co zbiegło się ze wzrostem ilości pasażerów odprawionych w (...) im. (...) z poziomu 6 085 111 osób w 2004 r. do 11 206 700 osób w 2015 r.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zajął stanowisko, że powódka wykazała istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Wyjaśnił, że skoro z opinii biegłego wynika, iż wartość nieruchomości powódki obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami, to obniżenie wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Odnośnie żądania odsetkowego, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że regułą jest, iż dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia z mocy art. 455 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał, że wprawdzie powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem doręczonym jemu w dniu 17 lipca 2013 r., to jednak ze względu na fakt, że naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.). Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądanie powódki najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia jemu odpisu opinii biegłego, co nastąpiło 17 września 2015 r. i dlatego też zasądził odsetki ustawowe od dnia następnego tj od 18 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd meriti nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie wywiodła strona pozwana. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono zarówno naruszenie przepisów postępowania, jak i przepisów prawa materialnego. Po pierwsze wskazano na uchybienie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że opinie biegłego sądowego (pisemna i ustna) zostały sporządzone w sposób logiczny, rzeczowy, przejrzysty oraz że jednoznacznie wskazują na to, iż na skutek tworzenia strefy OOU dla (...) im. (...) uchwałą nr (...), doszło do obniżenia wartości nieruchomości powódki, podczas gdy opinie te nie zostały oparte na rzetelnej analizie, są nieadekwatne do zakreślonej tezy dowodowej i nie odpowiadają na kluczowe w przedmiotowej sprawie pytania. Z kolei skarżący wskazał na naruszenie art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne pominięcie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, niż biegły sądowy P. Z. (1), na okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew, w sytuacji gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla niniejszej sprawy nie zostały wyjaśnione. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, przy czym w pierwszej kolejności art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka może żądać odszkodowania za szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy nie wykazano, aby w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości został w jakikolwiek sposób ograniczony a tym samym, brak jest związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie uchwały a rzekomą szkodą

powódki. Ostatni zarzut apelacyjny wskazywał na naruszenie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powódki odsetek od kwoty 83 364 zł od dnia 18 września 2015 r. w sytuacji gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie tej pierwszej a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, ponieważ wysokość szkody powódki została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku Sądu pierwszej instancji a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Rozwijając w uzasadnieniu apelacji zgłoszony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., pozwany podniósł, że biegły sądowy nie przedstawił rzetelnej analizy, która pozwoliłaby na wyeliminowanie innych czynników, jakie mogły mieć wpływ na spadek wartości nieruchomości powódki, przez co biegły nie wyjaśnił, czy na skutek wejścia w życie uchwały wystąpiła szkoda po stronie M. T. w postaci spadku wartości jej nieruchomości. Dodatkowo zaś biegły przyjął nieadekwatny sposób wyliczenia ewentualnej szkody przy przyjęciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Skarżący zarzucił, że biegły sądowy wycenił wartość nieruchomości na bazie transakcji, dotyczących nieruchomości, położonych w strefie OOU a trend spadkowy wartości nieruchomości na bazie nieruchomości, położonych poza strefą OOU, mnożąc go przez powierzchnię nieruchomości a następnie biegły odjął tak otrzymaną kwotę od różnicy w szacowanych wartościach nieruchomości na dzień 4 sierpnia 2011 i 11 sierpnia 2015 r., którego to podejścia nie sposób uznać za prawidłowe. Ponadto, zdaniem skarżącego, biegły sporządzając opinię skorzystał z niewielkiej bazy nieruchomości a przy tym nie zbadał wartości nieruchomości położonych poza strefą OOU i nie przeprowadził analizy zmian cen wskutek upływu czasu na nieruchomości, które przed wejściem w życie uchwały nr (...) nie znajdowały się w strefie OOU a po 4 sierpnia 2011 r. zostały nią objęte. W ocenie pozwanego przedsięwzięcia, w przedmiotowej sprawie koniecznym było zbadanie obok trendów, panujących na rynku nieruchomości w strefie OOU, także trendów poza nią z uwagi na konieczność wyeliminowania czynników, jakie mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości znajdujące się w strefie OOU. Niezależnie od zarzutu zbyt ubogiej liczby nieruchomości przyjętych do porównania, skarżący wskazał także na niewłaściwy dobór tych nieruchomości, akcentując ich znaczne różnice w stosunku do nieruchomości powódki, polegające na innej powierzchni użytkowej budynku, powierzchni działek i ceny jednostkowej za m², przy jednoczesnym braku właściwej korekty. Zwrócono także uwagę, że rynek strefy OOU tworzy subrynek, na którym panują specyficzne tendencje, które powinny być badane w sposób indywidualny. Podkreślono, że biegły ustalił, iż wartość nieruchomości powódki uległa obniżeniu, pomimo jednoczesnych wniosków co do tego, że nieruchomość nie jest objęta żadnymi ograniczeniami, właściwymi dla strefy Z1 i Z2 a jedynymi ograniczeniami są te, wynikające z konieczności znoszenia przez stronę powodową immisji w postaci hałasu lotniczego. Zdaniem skarżącego, w ramach opinii uzupełniającej, biegły sądowy P. Z. (1) nie wyjaśnił zgłaszanych przez niego zastrzeżeń. W sytuacji zaś braku właściwej analizy rynku przed wprowadzeniem strefy OOU i oparcia rozstrzygnięcia jedynie na prostym wyliczeniu, które jest daleko idącym uproszczeniem, zdaniem Przedsiębiorstwa Państwowego (...), koniecznym było dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, czego Sąd pierwszej instancji jednak nie uczynił, uchybiając tym samym art. 217 § 1 i 3 w zw. z art. 227 k.p.c. oraz 278 k.p.c.

Odnośnie zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego w zakresie art. 129 Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 k.c., skarżący w pierwszej kolejności wyjaśnił, że przypisanie jemu odpowiedzialności wymaga wykazania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, wynikających z utworzenia strefy OOU. Ograniczenia te muszą powodować, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Zdaniem skarżącego, w niniejszym postępowaniu, nie zostało wykazane, aby nieruchomość powódki została objęta ograniczeniami skutkującymi zmianą jej wartości. W związku z wejściem w życie uchwały nr (...) na nieruchomości M. T. nie powstały ograniczenia wpływające na dotychczasowy sposób korzystania z niej. Nieruchomość powódki położona jest co prawda w strefie OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, gdzie nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu, obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. W tym miejscu skarżący podkreślił, że wprowadzenie strefy OOU było usankcjonowaniem stanu istniejącego od dawna i nie można uznać, że sam fakt istnienia (...) im. (...) dotarł do świadomości uczestników (...) rynku nieruchomości dopiero w dacie wejścia w życie uchwały (...). Przeciwnie, ruch lotniczy w tych okolicach istniał od wielu lat i każdy, przeciętnie poinformowany uczestnik rynku, miał tego świadomość.

Wskazując wreszcie na naruszenie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c., strona pozwana podniosła, że niezasadnym jest liczenie odsetek od dnia następnego po dniu doręczenia jej odpisu opinii, sporządzonej w tej sprawie, ponieważ odszkodowanie obliczone według cen z daty jego ustalania staje się wymagalne, w rozumieniu art. 455 k.c., dopiero z datą wyrokowania i dopiero od tej daty dłużnik pozostaje w opóźnieniu. Zwrócono przy tym uwagę, że szkoda, której wyrównania domaga się w tej sprawie powódka ma specyficzny charakter i będzie podlegała wyrównaniu dopiero w przyszłości. Ponadto podkreślono, że w pozwie powódka nie wskazała kwoty zasądzonej wyrokiem częściowym Sądu Okręgowego a kwotę niższą - 76 000 zł, zaś żądanie pozwu zostało rozszerzone dopiero pismem z 27 stycznia 2016 r.

Wobec tak zaprezentowanych zarzutów apelacyjnych, skarżące przedsiębiorstwo wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania za pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Ponadto żądano rozpoznania przez sąd pierwszej instancji wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości innego niż biegły P. Z. (1), na okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew a także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu tj danych o ruchu lotniczym na Lotnisku im. F. C. w latach 2004-2015 na okoliczność kształtowania się ruchu lotniczego na ww. lotnisku w ostatnich 10 latach, zwracając uwagę, że dowód ten nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy a potrzeba jego powołania powstała w reakcji na uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości na koszt pozwanego, akcentując prawidłowość ustaleń faktycznych i oceny prawnej, dokonanych przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie z 16 lutego 2016 r., jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu. Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, jak również uznaje za trafną ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, odnoszącą się do zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wobec okoliczności, że w apelacji pozwany zarzucił zarówno naruszenie prawa materialnego, jak i procesowego, jako pierwsze należało rozpoznać zarzuty dotyczące naruszenia procedury cywilnej, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, iż ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane prawidłowo, tj. zgodnie z przepisami prawa procesowego. I tak kolejno, za niezasadny uznać należy zarzut naruszenia prawa procesowego, odnoszący się do art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew stanowisku apelującego, Sąd Okręgowy przeprowadził wnikliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonał trafnych ustaleń faktycznych. Skuteczne zaś postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Inaczej mówiąc, efektywne podniesienie zarzutu wadliwej oceny dowodów i w konsekwencji sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie może polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez skarżącego, na podstawie własnej oceny dowodów, stanu faktycznego a wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurydycznych rażącego naruszenia dyrektyw oceny dowodów, wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. Zgłaszając w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu, że niezasadnie przyjął, iż na skutek utworzenia, uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., doszło do obniżenia wartości nieruchomości powódki, położonej przy ul. (...) w P. o kwotę 83 364 zł, kwestionując nade wszystko sporządzoną w tej sprawie opinię biegłego jako nieopartą na rzetelnej analizie, nieadekwatną do zakreślonej tezy dowodowej i nieodpowiadającą na kluczowe pytania, czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W opozycji do stanowiska apelującego podnieść należy, że Sąd Okręgowy przeprowadził właściwą, bo mieszczącą się w granicach art. 233 § 1 k.p.c., ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede

wszystkim dowodu z opinii biegłego sądowego P. Z. (1), który sporządził podstawową opinię pisemną oraz złożył ustne wyjaśnienia opinii na rozprawie. Opinia biegłego, pomimo jej specyficznego charakteru, jak każdy inny środek dowodowy, podlega ocenie sądu na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Sąd nie dokonuje jednak oceny wiarygodności opinii, lecz ocenia ją pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności, może także pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Oceniając opinię biegłego sąd powinien uwzględniać takie kryteria, jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, opinia biegłego P. Z. (1) kryteria te spełnia. Po pierwsze, została sporządzona w oparciu o regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. 2016, poz. 2147 tj.) oraz zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. (Dz.U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109) i rozporządzenia je zmieniające, które pozostawiają biegłemu wybór metody, pozwalającej na sporządzenie operatu szacunkowego. Na potrzeby sporządzenia opinii w tej sprawie biegły wybrał metodę, określoną w § 4 ust. 1 i 3 ww. rozporządzenia tj. podejście porównawcze, metodą porównywania parami, polegającą na porównaniu nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Skarżący, poza ogólnymi stwierdzeniami, że metoda ta stanowi nieadekwatny sposób wyliczenia szkody nie zaprezentował żadnych argumentów, pozwalających na ustalenie, dlaczego jej zastosowanie miałyby prowadzić do zafałszowania wyników opinii. Tymczasem podejście porównawcze, metodą porównywania parami, stanowi jedną z przewidzianych przywołanym powyżej rozporządzeniem sposobów określania wartości nieruchomości, której sam niekorzystny wynik dla jednej ze stron procesu dyskredytować nie może. Podobnie, wbrew stanowisku skarżącego, biegły sądowy P. Z. (1) dokonał możliwie kompleksowej oceny trendów panujących na rynku obrotu nieruchomościami P. i P., położonymi w pobliżu nieruchomości powódki bo wziął pod uwagę wszystkie dostępne transakcje na tym samym obszarze w latach 2011 i 2014, zarówno w strefie OOU, jak i poza nią a w konsekwencji ustalili, że jedyną przyczyną obniżenia cen transakcyjnych jest wyłącznie ustanowienie strefy OOU. Pozwany, wskazując w apelacji na konieczność poszukiwania przez biegłego wszelkich czynników, mających wpływ na określenie trendów cenowych w odniesieniu do porównywanych nieruchomości, nawet nie usiłował wskazać, jakie to czynniki, wpływające na obniżenie wartości nieruchomości, biegły pominął. Natomiast P. Z. (1), w ramach ustnych wyjaśnień opinii sporządzonej na piśmie, podkreślił, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska w sposób negatywny wyróżnia na rynku nieruchomości, znajdujące się w granicach tego obszaru, jako dotknięte niedogodnościami związanymi z bliskością lotniska. Okoliczność ta została rozpowszechniona w mediach po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011, skutkiem czego, w świadomości obywateli, ugruntowane zostało przekonanie, że nieruchomości położone w strefie OOU są mniej atrakcyjne bo narażone obecnie albo w dalszej perspektywie na negatywne oddziaływanie lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców sam fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Właściciel nieruchomości położonej w strefie OOU jest bowiem zmuszony znosić poziom immisji dopuszczalnych na tym obszarze zgodnie z uchwałą o jego ustanowieniu i dlatego jest trwale ograniczony w swoich uprawnieniach właścicielskich a co więcej, musi się liczyć ze wzrostem tych immisji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowisko zaprezentowane w apelacji wskazuje, iż pozwany stara się umniejszyć znaczenie faktu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, podkreślając jednocześnie, że wyłącznie w przypadku stref Z1 i Z2 można mówić o ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości. W tym miejscu powtórzyć należy za biegłym sądowym P. Z. (1), że w uzasadnieniu uchwały Sejmiku Województwa (...) z 2011 wprost podano, iż przedłożony przez pozwanego przegląd ekologiczny wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu lotniczego znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny – zarówno w porze dziennej jak i nocnej. Podejmowane przez pozwanego działania ograniczające oddziaływanie akustyczne lotniska nie spowodowały dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego poziomu dźwięku i dlatego też Sejmik Województwa uznał konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Z powyższej uchwały wynika, że nie tylko w strefach Z1 i Z2, lecz na całym OOU mogą występować przekroczenia norm hałasu, z tym że tereny w strefach Z1 i Z2 są stale narażone na znaczny hałas lotniczy, zatem odczuwane tam uciążliwości są znacznie silniejsze od występujących w pozostałej części strefy OOU. Ustanowienie strefy OOU jest przy tym prawnym usankcjonowaniem dopuszczalności immisji, którym właściciel nieruchomości nie będzie już mógł przeciwstawić się korzystając z praw jakie dawały mu przepisy kodeksu cywilnego w okresie przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania – np. zgłosić roszczeń

negatoryjnych. Wreszcie też skarżący zakwestionował opinię biegłego także z tego powodu, że biegły nie wybrał na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego identycznych nieruchomości. Abstrahując do oczywistej konstatacji, że nie jest możliwym znalezienie możliwie licznych transakcji na rynku nieruchomości, które dotyczyłyby identycznych nieruchomości, wskazać należy, że biegły dla swej opinii dobrał nieruchomości o możliwie zbliżonej do powierzchni powódki powierzchni działki i budynku mieszkalnego, pozwalające na uzyskanie możliwie obiektywnych wyników opinii. Podsumowując powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, biegły wykonał opinię rzetelnie, swoje stanowisko należycie umotywiował a także odniósł się także wyczerpująco w opiniach uzupełniających do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego. Sąd Apelacyjny nie podziela przekonania pozwanego, jakoby ustalenia biegłego były arbitralne. Przeciwnie, wnioski końcowe opinii wynikają z przeprowadzonego badania transakcji na rynku nieruchomości, doboru właściwych nieruchomości porównawczych, zastosowania metody wyceny, którą biegły jako specjalista w swojej dziedzinie wybrał jako najbardziej przystającą do realiów niniejszej sprawy. Na uwagę zwraca również fakt odebrania przez Sąd Okręgowy od biegłego ustnych wyjaśnień opinii sporządzonej na piśmie, w ramach których żadne z pytań zadanych przez pełnomocnika pozwanego nie pozostało bez odpowiedzi. Skoro zaś biegły P. Z. (1) stwierdził spadek cen w strefie OOU a pozwany nie zdołał wskazać, aby istniały inne, niż związane z lotniskiem przyczyny takiego spadku, to uprawnionym jest pogląd, że przyczyną spadku cen jest właśnie obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia strefy OOU muszą liczyć się z hałasem lotniczym, który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze, zatem będą pozbawieni ochrony prawnej przed nadmiernymi immisjami, z której mogliby korzystać nabywając nieruchomość położoną poza obszarem ograniczonego użytkowania.

Z uwagi na powyższe, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać za bezpodstawny, a w konsekwencji chybione okazały się także zarzuty naruszenia art. 217 i 227 k.p.c., polegające na odmowie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Pozwany nie zdołał bowiem skutecznie podważyć wniosków opinii biegłego P. Z. (1). Wyłącznej zaś podstawy wniosku o zasięgnięcie opinii innego biegłego nie może zaś stanowić niezadowolenie strony, której stanowisko nie zostało potwierdzone w opinii sądowej. Ta sama zaś argumentacja legła u podstaw decyzji Sądu Apelacyjnego o oddaleniu, zawartego w apelacji, wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Wskazując na naruszenie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c., skarżący argumentował, że w związku z wejściem w życie uchwały nr (...), na nieruchomości M. T. nie powstały ograniczenia wpływające na dotychczasowy sposób korzystania z niej. Nieruchomość powódki położona jest co prawda w strefie OOU, ale poza strefą Z1 i Z2, gdzie nie ma przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu, obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej. Skarżący pomija jednak okoliczność, że o ile przed ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania właściciel nieruchomości mógł żądać zaniechania immisji (hałasu), przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. A zatem szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje. Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że istnienie związku przyczynowego między przedmiotowym ograniczeniem, a elementem szkody powódki, jakim jest spadek wartości ich nieruchomości, znajduje uzasadnienie normatywne w treści przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, który wprost wskazuje, iż szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel zbył nieruchomość, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań bo nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. Po raz kolejny należy w tym miejscu odwołać się do opinii biegłego P. Z. (1), sporządzonej w tej sprawie, który podkreślał, że ustanowienie strefy OOU i to nawet w części poza strefą Z1 i Z2, powoduje w opinii publicznej przekonanie, że teren ten objęty jest czynnikiem negatywnym - hałasem, co niewątpliwie powoduje obniżenie wartości znajdujących się tam nieruchomości. Akcentował przy tym, że bliskość działania (...) im. (...) zniechęca potencjalnych kupujących do nabywania nieruchomości, podobnych do zajmowanej przez powódkę a znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania. Nabywając nieruchomość poza W. powódka dążyła do osiągnięcia spokoju a tymczasem musi zmierzyć się z postępującą ekspansją pobliskiego lotniska. Należy się zatem zgodzić z Sądem pierwszej instancji, że doszło do zawężenia granic własności i ograniczenia wyłącznego władztwa powódki, co wynika z samego faktu, że jej nieruchomość znajduje się na terenie objętym przedmiotową uchwałą. Sam zaś tylko fakt znoszenia niekorzystnych immisji, bez możliwości domagania się ich zaniechania,

powoduje, że strona zainteresowana musi tolerować ponadnormatywne normy hałasu. Nie ma znaczenia okoliczność, że na przedmiotowym obszarze nadmierny hałas istniał przed wejściem w życie uchwały i mógł już wcześniej skutkować spadkiem cen nieruchomości. Istotne jest bowiem to, że właściciel nieruchomości przed wejściem OOU mógł żądać zaniechania immisji, polegającej na hałasie, przekraczającej standard ochrony środowiska, natomiast w wyniku ustanowienia strefy OOU, możliwości takiej został pozbawiony.

Odnośnie zaś nowego wniosku dowodowego z dokumentu w postaci liczby operacji lotniczych w okresie od 2004 do 2015 r., zgłoszonych przez pozwanego w apelacji na okoliczność kształtowania się ruchu lotniczego na ww. lotnisku w ostatnich 10 latach, wskazać należy, że nie mógł on zostać uwzględniony w świetle brzmienia art. 381 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Zasadnie w tym zakresie podniosła powódka, że uzasadnieniem dla dopuszczenia tych dowodów nie może być – jak uczynił to skarżący – jedynie niekorzystne dla strony rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji i treść uzasadnienia wyroku, gdyż takie pojmowanie art. 381 k.p.c. przekreślałoby jego sens i rację istnienia. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny oddalił nowy wniosek dowodowy, zaprezentowany w apelacji, jako zgłoszony z naruszeniem art. 381 k.p.c., ponieważ nie wykazano, aby strona pozwana nie mogła go powołać przed sądem pierwszej instancji albo że potrzeba jego powołania wynika później.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie stanowisko Sądu pierwszej instancji, że dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie powstaje z dniem wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania i jako roszczenie bezterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia (art. 455 k.c.), co w tej sprawie miało miejsce jeszcze przed dniem złożenia pozwu w tej sprawie. Należy zauważyć, że pismem z 12 czerwca 2013 r., które zostało doręczone pozwanemu przedsiębiorstwu 17 lipca 2013 r., powódka wezwała przeciwnika procesowego do zapłaty w terminie 21 dni odszkodowania w kwocie 223 000 zł w terminie 21 dni. Niezależnie od tego, że analogiczne stanowisko w tym przedmiocie zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, należy zauważyć, że zasądzanie w tej sytuacji odsetek dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika kosztem wierzyciela, co z kolei nie znajduje żadnego uzasadnienia w okolicznościach rozpatrywanej sprawy oraz przepisach prawa.

Z powyższych względów należało uznać, że wszelkie zarzuty podniesione w apelacji były niezasadne, wobec czego apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu w całości.

Emilia Szczurowska Beata Kozłowska Maciej Dobrzyński