

Sygn. akt VI ACa 460/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sędziowie: SA Ewa Zalewska

SO (del.) Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 października 2014 r., sygn. akt IV C 1242/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz E. P. 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 460/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 kwietnia 2017 roku

W pozwie z dnia 21 sierpnia 2009 roku E. P. wniosła o zasądzenie od przedsiębiorstwa państwowego (...) w W. na swoją rzecz kwoty 200 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie się wartości nieruchomości wobec wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) ustanawiającego strefę ograniczonego użytkowania wokół (...). W piśmie z dnia 10 lutego 2012 roku zmieniła powództwo w ten sposób, że żądanie swoje powiązała z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania dochodziła kwoty 59 568 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, cofając powództwo w pozostałym zakresie.

Pozwany konsekwentnie domagał się oddalenia powództwa.

W wyroku z dnia 14 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki 59 568 zł z ustawowymi odsetkami od 8 listopada 2013 roku do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 140 432 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i przesądził o zasadzie odpowiedzialności za koszty procesu.

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z kilku działek o łącznej powierzchni 2 791 m⁽²⁾ oraz udziału w – stanowiącej drogę wewnętrzną – nieruchomości o powierzchni 439 m⁽²⁾. Obie nieruchomości położone są przy ul. (...) w W. i usytuowane były w całości w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku dla (...), a następnie – po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku – częściowo w strefie (...) a częściowo poza nią. Wyjaśnia się przy tym, że w strefie (...) obowiązuje zakaz przeznaczenia terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ponadto zakazuje się tu lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także niedopuszczalna jest zmiana funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania ma mieć negatywny wpływ na wartość nieruchomości, która uległa obniżeniu. Na obszarze tym – jak się zaznacza – przekroczone zostały normy dopuszczalnego hałasu.

Sąd referuje jeszcze wyniki badań biegłego, który – na podstawie przeprowadzonej analizy rynku – oszacował wartość nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania na 1 773 420 zł i wartość nieruchomości usytuowanych poza tym obszarem na 1 832 988 zł, co ma oznaczyć, że gdyby nieruchomość powódki była położona poza obszarem ograniczonego użytkowania jej wartość byłaby o 59 568 zł wyższa.

Za punkt odniesienia dla szacunku szkody sąd pierwszej instancji przyjął opinię biegłego M. M. (1). Wyjaśnił przy tym, dlaczego odmówił wiary sporządzonym również na potrzeby niniejszej sprawy opiniom A. Z. i J. Ł.. W pierwszym przypadku uznał, że wnioski opinii są sprzeczne z logiką formalną, a w drugim – że do porównania przyjęto niewłaściwe nieruchomości.

Z wywodów sądu wynika, że opinia biegłego M. nie dotyczy nieruchomości drogowej, w której powódka ma swój udział, ze względu na brak wpływu utworzenia strefy na wartość nieruchomości o funkcji drogi. Oceniając tę opinię sąd zaakceptował fakt uwzględnienia w materiale porównawczym nieruchomości położonych w W. ze względu na niewystarczającą ilość transakcji z podobnymi nieruchomościami na U.. Chodzić ma o rejony W. charakteryzujące się podobnymi cechami funkcjonalno-użytkowymi i podobnymi ustaleniami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Sąd ocenił przy tym, że przyjęte przez biegłą podejście, metoda i technika wyceny były prawidłowe. Sąd pochyła się jednocześnie nad kwestią podstawy normatywnej oraz trafności wyborów biegłej. Referuje następnie zastrzeżenia strony pozwanej do tej opinii oraz wyjaśnienia biegłej zawarte w opinii uzupełniającej, uznając ostatecznie, że zarówno opinia podstawowa, jak i uzupełniająca, są zgodne z przepisami prawa i obowiązującymi standardami. Biegła – jak się podkreśla – przyjęła do porównania nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna, położone na terenie U. oraz W., o podobnym charakterze. Ocenia się wreszcie, że opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jest spójna i zupełna. Biegła oparła się na zgromadzonej dokumentacji oraz wizji lokalnej nieruchomości, a w opiniach uzupełniających potwierdziła swoje dotychczasowe twierdzenia oraz ustosunkowała się do pytań stron.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w toku procesu nastąpiła zmiana stanu prawnego polegająca na wejściu w życie z dniem 4 sierpnia 2011 roku uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. oraz że nieruchomość powódki znalazła się w całości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, a część działek w strefie (...). Sąd uznał zatem, że mógł badać roszczenia zgłoszone przez powódkę jedynie w aspekcie powyższej uchwały w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Powołując się na treść tego ostatniego przepisu, na orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz na opinię biegłego M. Sąd Okręgowy uznał, że fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wpłynął na obniżenie wartości

nieruchomości powódki o kwotę 59 568 zł. Bez znaczenia – zdaniem sądu – jest to, że nieruchomość tylko częściowo pozostaje w strefie (...). Nieruchomość składająca się z kilku działek, wydzielonych geodezyjnie stanowi – jak się wyjaśnia – jedną całość, trudno więc uznać, że działki, co do których położenie ustalono poza strefą (...), mają prawidłowy klimat akustyczny i że natężenie hałasu spowodowanego przez startujące i lądujące samoloty jest takie, jak poza strefą (...), skoro jest to różnica kilku metrów. Nieruchomość jest położona nadal w obszarze przekroczeń dopuszczalnych norm hałasowych. Występujący na nich hałas lotniczy jest ponadnormatywny. Wobec faktu, iż są one niezabudowane, obniżenie ich wartości – jak się ocenia – w dużej mierze zależy od ich usytuowania. Sąd zauważa przy tym, że działki położone są w obszarze zabudowań jednorodzinnych, zatem jest bardzo duże prawdopodobieństwo ich zakupu przez inwestora indywidualnego, chcącego wybudować na nich domy mieszkalne. Jednym z decydujących czynników, wpływających na zmniejszenie wartości nieruchomości, mają być także zwiększone koszty materiałów budowlanych, które będą musiały wykazywać większą chłonność akustyczną. Zdaniem sądu jest rzeczą oczywistą, że nieruchomości położone wokół lotniska są mniej atrakcyjne, niż nieruchomości położone w innych dzielnicach miasta, a to ma przekładać się na ich cenę. W konkluzji wyjaśnia się, że zasądzona kwota stanowi odszkodowanie za to, że powódka będzie musiała znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje hałasu, a w przypadku sprzedaży gruntu uzyska niższą cenę. Kwota ta ma rekompensować jej ten ubytek. Bez znaczenia dla ustalonej wartości nieruchomości miały być podnoszone argumenty, że część działki przeznaczona jest pod drogę. Sąd wyjaśnia przy tym, że dotychczas formalnie nie została ta część nieruchomości wydzielona z księgi wieczystej, a powódka nadal jest jej właścicielką i przysługiwały jej również roszczenia w tym zakresie.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie znalazł podstaw do zasądzenia odsetek na zasadzie z art. 455 k.c., lecz zasądził je od „skonkretyzowania szkody”, co miało miejsce po wydaniu opinii przez biegłą, tj. w dniu 8 listopada 2013 roku. Ocenia się przy tym, że zasądzenie odsetek od daty wcześniejszej „prowadziłoby do sprzecznego z funkcją odsetek z art. 481 § 1 k.c. przysporzenia poszkodowanej”.

Sąd umorzył częściowo postępowanie wobec cofnięcia powództwa na podstawie art. 355 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodło pozwane przedsiębiorstwo, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w punkcie traktującym o kosztach procesu, zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 prawa ochrony środowiska w zw. z § 5 uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla(...) w W. i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych przez zasądzenie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości powódki mimo bezzasadności roszczenia, z uwagi na fakt, że grunty będące własnością powódki są gruntami rolnymi w świetle prawa, naruszenie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zw. z § 5 rzeczony uchwały przez zasądzenie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości pomimo niewykazania przez powódkę szkody i związku przyczynowego między szkodą a działaniem pozwanego, jak też naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie wybiórczej oceny opinii biegłych i oparcie się na opinii biegłego M. M., która jest sprzeczna z prawem i wadliwa. Wnosi się przy tym o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie – o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie na koszt przeciwnika.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny nie podziela podniesionych w niej zarzutów. Podziela natomiast ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną, przyjmując je za swoje.

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów apelacji wyjaśnić należy, że sąd drugiej instancji zawiesił postępowanie apelacyjne w oczekiwaniu na uchwałę Sądu Najwyższego w przedmiocie obowiązywania rozporządzenia Wojewody (...) ustanawiającego strefę ograniczonego użytkowania wokół (...), uznając, że kwestia ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 22 listopada 2016 roku, wydanej pod sygn. III CZP 62/16, Sąd Najwyższy przyjął, że rozporządzenie Nr (...) Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia

obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. (Dz. Urz. Województwa (...) Nr 156, poz. 4276) obowiązywało do dnia wejścia w życie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla tegoż (...) (Dz. Urz. Województwa (...) nr 128, poz. 4086).

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka zachowała termin do zgłoszenia roszczenia przewidziany w art. 129 ust. 4 z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 roku, poz. 672, ze zm.). Okoliczność ta nie była kwestionowana w toku postępowania, ani nawet podniesiona w apelacji, ale zarzut taki pojawił się w piśmie stanowiącym uzupełnienie apelacji (k. 1046) oraz na rozprawie apelacyjnej. Zważywszy zaś na fakt, że chodzi o zastosowanie prawa materialnego, kwestia ta musi być przedmiotem oceny sądu odwoławczego.

To, czy wniesienie pozwu do sądu pozwala na zachowanie terminu zawitego z art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska, pozostaje w judykaturze kwestią sporną. W niektórych orzeczeniach przyjmuje się, że dla zachowania roszczeń z tego tytułu należy zgłosić je obowiązanemu do ich realizacji. Zakłada się również, że w razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 roku, wydanego pod sygn. II CSK 720/14; podobnie przyjęto w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 roku, II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47 oraz w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 kwietnia 2016 roku, VI ACa 387/15). Koncepcję tę łączy się z naturą omawianego terminu, który jest terminem zawitym prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę koncepcji tej nie podziela. To, że mamy tu do czynienia z terminem zawitym prawa materialnego (kwestia ta nie budzi obecnie kontrowersji; najpełniejszy wywód w tym przedmiocie zawarto w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 216/08) nie oznacza, że dla jego zachowania konieczne jest złożenie drugiej stronie oświadczenia woli. Nie wynika to z treści przepisu, który mówi o „wystąpieniu z roszczeniem”.

Przypomnieć wypada, że terminy zawite nie stanowią kategorii jednolitej. Trudno je także w logiczny sposób usystematyzować. Wprawdzie w doktrynie podejmuje się takie próby (zob. A. Stępień-Sporek, F. Sporek, Przedawnienie i terminy zawite, Warszawa 2009, s. 148 i nast.), ale są one z góry skazane na niepowodzenie z uwagi na różnorodność wprowadzanych w ten sposób przez ustawodawcę ograniczeń czasowych, przy braku ogólnej regulacji prekluzji. Jeśli zatem ustawodawca rozstrzyga, że „z roszczeniem (...) można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości”, to nie sposób przyjmować, że nie wystarcza wystąpić z tym roszczeniem do sądu. *Lege non distinguente* – może chodzić zarówno o wytoczenie powództwa, jak i o zgłoszenie roszczeń obowiązanemu. Tak też przyjmuje część orzecznictwa (zob. uzasadnienia: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 roku, II CSK 560/14, wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 lipca 2011 roku, VI ACa 14/11). W judykaturze słusznie zauważa się, że termin „wystąpienie z roszczeniem” jest znaczeniowo szerszy od terminu „dochodzenie roszczeń” (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 kwietnia 2013 roku, I ACa 73/13). Brak jest przy tym wyraźnych wskazań do tego, by – w imię celów ustawodawcy lub spójności systemu prawnego – zrezygnować z literalnej wykładni tego przepisu.

Omawiany problem najpełniej naświetlony został w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 roku, wydanego w sprawie II CSK 254/12, gdzie zwraca się uwagę na – wynikającą z art. 136 ust. 1 ustawy – właściwość sądów powszechnych w sprawach dotyczących odszkodowania związanego z ograniczeniami wprowadzonymi przez ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Zwracając uwagę na nowelizację tego przepisu Sąd Najwyższy podkreśla, że nie został w nim wprowadzony obowiązek wyczerpania przez strony postępowania ugodowego. Nie zawiera on również określenia skutków niewzwania obowiązanego do zapłaty przed skierowaniem pozwu do sądu. Zwrot „z roszczeniem...można wystąpić” oznacza – zdaniem najwyższej instancji sądowej – zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Wykładnia art. 129 ust. 4 w związku z art. 136 ust. 1 ustawy prowadzi do wniosku, że przewidziane w art. 129 ust 1-3 roszczenia należy zgłosić (wystąpić z roszczeniem) w terminie 2 lat

od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości obowiązany do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązany przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Nie wynika z powołanych przepisów, że wezwanie obowiązany do zapłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości przed upływem wymienionego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązany do żądania poszkodowanego. Pogląd ten Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela.

Zarzut, któremu apelujący poświęca najwięcej miejsca, dotyczy kwalifikacji gruntów należących do powódki, a – w konsekwencji – podstaw do przyjęcia, że wejście w życie rozporządzenia Wojewody (...), a potem uchwały Sejmiku Województwa (...), mogło wyrządzić powódce szkodę. Zarzut ten zasadza się na fałszywym założeniu. O ile istotnie grunty należące do powódki mają status gruntów rolnych (pojęcie grunty orne, którymi posługuje się apelacja, dotyczy wyłącznie kwalifikacji technicznej gruntu), o tyle klasyfikacja ta nie ma znaczenia rozstrzygającego, bo pod uwagę należy brać nie zaszerogowanie gruntu, lecz jego wartość, a tę determinuje faktyczna możliwość zagospodarowania nieruchomości. To ona wszak stanowi główny czynnik cenotwórczy.

Teren, na którym położona jest nieruchomość powódki, nie ma opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego o przeznaczeniu nieruchomości rozstrzyga – zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147, ze zm.) – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W studium z dnia 10 października 2006 roku teren ten oznaczony jest jako obszar (...) – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy do 12 metrów, z minimalnym 60% udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Jeśli tak, to można go zabudować; tym bardziej, że na przeszkodzie temu nie stoi – wbrew sugestiom zawartym w apelacji – ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 909). Sporny grunt może być bowiem wyłączony z produkcji rolnej.

Nic w tej kwestii nie zmienia fakt uchylenia przez ustawodawcę art. 5b tej ustawy. Oznacza to jedynie, że powódka musi uzyskać zgodę na odrolnienie, ale urząd zobowiązany jest taką zgodę wydać, bo – jak wynika z odpisów z rejestru gruntów działek ewidencyjnych składających się na jej nieruchomość – chodzi o grunty klasy (...). W odniesieniu do użytków rolnych klas (...) wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego decyzją o ich wyłączeniu z produkcji ma charakter deklaratoryjny, a organ nie może odmówić wyłączenia gruntów z produkcji (tak: J. Bieluk, D. Łobos-Kotowska, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Komentarz 2015). Być może powódka zmuszona będzie do uiszczenia należności z tego tytułu, zgodnie z art. 12 ustawy, ale zależy to od tego, czy odrolnieniu podlegać będzie cała nieruchomość, czy poszczególne działki ewidencyjne, o areale mniejszym niż określony w art. 12a ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, o którym mowa w art. 12 ust. 1, nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego oraz do 0,02 ha, na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego. Zresztą, ewentualna konieczność uiszczenia takiej opłaty nie ma bezpośredniego związku z wartością nieruchomości, która – w każdym razie – może być zabudowana i to rozstrzyga o jej rzeczywistej wartości. Ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) mają zatem wpływ na cenę posesji należące do powódki.

Patrząc na sprawę z tej perspektywy nie sposób podzielić podniesionego w uzasadnieniu apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Skoro wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu, to dochodzenie rekompensaty z tego tytułu nie może uchodzić za nadużycie prawa i to bez względu na to, co powódka zamierza zrobić z tą nieruchomością, w szczególności, czy ją sprzeda. Szkada powódki nie polega wszak na utracie zysku ze sprzedaży gruntu ale na zmniejszeniu się jego wartości.

Kwestionując decyzje sądu polegające na oparciu rozstrzygnięcia na opinii biegłego M. M. (1) oraz na odmowie uwzględnienia wyników badań biegłych Z. i Ł., apelujący kontestuje w rzeczywistości ocenę dowodów przeprowadzoną przez sąd, a zatem porusza się w przestrzeni hipotezy art. 233 § 1 k.p.c. Zupełnie zapomina przy tym, że sąd ma prawo

do swobodnej oceny dowodów i to od jego oglądu zależy, które spośród wykluczających się dowodów uzna za bardziej przekonujące. Nie wystarcza zatem zakwestionowanie tego wyboru, ani nawet przedstawienie własnej oceny materiału dowodowego. Należy wykazać, że dokonując oceny dowodów sąd popełnił błąd logicznego rozumowania, albo że ocena ta urąga zasadom doświadczenia życiowego (tak też przyjmuje się jednolicie w orzecznictwie; zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00 i z dnia 6 listopada 1998 roku, III CKN 4/98).

Dodać trzeba, że Sąd Okręgowy przekonująco i wyczerpująco zarazem wyjaśnił przyczyny decyzji w przedmiocie wyboru jednej ze sporządzonych w toku postępowania opinii jako przydatnej dla rozstrzygnięcia, a sam apelujący – kwestionując ten wybór – dyskredytuje opinię biegłego Z., która odnosiła się do nieobowiązującego już rozporządzenia Wojewody (...). Poza tym, opinia M. M. (1) – wbrew temu, co podnosi się w apelacji – nie zawiera wielu błędów. W toku procesu wytknięto biegłej dwa błędy i do obu biegła się odniosła. Sam apelujący innych błędów nie dostrzega.

Sąd Apelacyjny nie podziela przy tym zastrzeżeń apelacji co do opinii biegłego M. M. (1). Zarzuty skierowane przeciw opinii mają wymiar polemiczny. Uwaga ta dotyczy w pierwszym rzędzie kwestii nieruchomości przyjętych do porównania. Trudno zarzucać biegłemu, że wzięła do porównania nieruchomości z sąsiedniej dzielnicy, tak samo oddalonej od centrum miasta, skoro niemal cały U. objęty jest strefą ograniczonego użytkowania. Ewentualne różnice pomiędzy jakością życia w obu dzielnicach uwzględnia się w różnych czynnikach korygujących.

Polemiczny wymiar mają także zarzuty nawiązujące do owych czynników, tj. elementów wpływających na wyższą lub niższą wartość nieruchomości. Tezy stawiane w apelacji nie poddają się weryfikacji. Zresztą, wątpliwości w tym przedmiocie zostały trafnie wypunktowane przez biegłego w toku przesłuchania na rozprawie przed Sądem Okręgowym oraz w opinii uzupełniającej na piśmie.

Zgodzić się trzeba z Sądem Okręgowym, że częściowe położenie nieruchomości w strefie (...) nie ma tu doniosłości. Biegła szacowała jednak wartość nieruchomości położonych nie w tej strefie, ale w całym obszarze ograniczonego użytkowania. Rację ma także Sąd Okręgowy biorąc pod uwagę zwiększone koszty zabudowy takiej nieruchomości. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wiązać się będzie z koniecznością zastosowania dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, co automatycznie przekłada się na cenę nieruchomości, która staje się mniej atrakcyjna, a która – jak już wyżej naprowadzono – może być w przyszłości zabudowana.

Nie ma racji apelujący domagając się szacunku wartości poszczególnych działek geodezyjnych w miejsce całej nieruchomości. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, czyli rzecz, której dotyczy ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, a nie działka ewidencyjna. Działka ewidencyjna to kategoria administracyjnoprawna a nie cywilnoprawna. Niniejszy spór dotyczy zaś odszkodowania za uszczuplenie wartości nieruchomości, a zatem prawa prywatnego a nie publicznego. W art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska *expressis verbis* mówi się zresztą o „zmniejszeniu wartości nieruchomości”.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. O kosztach procesu przed sądem odwoławczym rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 roku, poz. 490).