

*Sygn. akt VI ACa 338/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 9 czerwca 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski*

*Sędzia SA – Maciej Kowalski*

*Sędzia SO del. – Monika Włodarczyk (spr.)*

*Protokolant: – sekretarz sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa G. K.*

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

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 9 grudnia 2015 r., sygn. akt III C 1125/13*

**I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w punkcie pierwszym, w ten tylko sposób, że oddala powództwo o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 108 000 (sto osiem tysięcy) złotych za okres od 1 sierpnia 2013 roku do 20 sierpnia 2013 roku,**

**II. w pozostałym zakresie oddala apelację;**

**III. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz G. K. kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI ACa 338/16

## UZASADNIENIE

Ostatecznie po modyfikacji powództwa, pismem z dnia 25 listopada 2015 r. powódka wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 108.000,00 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 31 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości będącej jej własnością w wyniku objęcia tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ((...)) dla (...) w W. na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011r.

Dochodzone roszczenie powódka upatrywała w natężeniu hałasu odczuwanym na jej posesji, który jest trudny do zniesienia i uniemożliwia normalne z niej korzystanie a przede wszystkim w zawężeniu granic prawa własności przysługującego do tej nieruchomości

w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania co w konsekwencji doprowadziło do znacznego spadku wartości tej nieruchomości. Powódka wskazała na istnienie związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem specjalnego obszaru i ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości powódki wynikającymi z hałasu emitowanego przez lotnisko – a spadkiem wartości tej nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów, wskazując, że dla wykazania zasadności roszczenia konieczne jest udowodnienie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, a ograniczenia te muszą powodować, że to korzystanie w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała ani szkody, ani związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a regulacjami prawnymi wprowadzonymi na podstawie przedmiotowej Uchwały.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 r. sygn. akt III C 1125/13 Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny w pkt I zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz G. K. kwotę 108.000,00 (sto osiem tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty; w pkt II oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz w pkt III ustalił, że pozwanego obciążają koszty postępowania w całości i pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku (k. 343).

### **Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:**

Powódka jest właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), którą nabyła 13 marca 1998 r.

Nieruchomość położona jest w obrębie nr (...) na działce nr (...) o powierzchni 784 m<sup>2</sup>, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym z garażem i piwnicą o powierzchni zabudowy 174 m<sup>2</sup>, a także budynkiem niemieszkalnym o powierzchni 9 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa nieruchomość, na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 r., nr 128, poz. 4086 wraz z załącznikiem nr 6 - dalej zwana: „Uchwałą”), która weszła w życie 04 sierpnia 2011 r., znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) w W. poza strefami (...). Przed tą datą nieruchomość należąca do powódki znajdowała się poza obszarem objętym strefą ograniczonego użytkowania.

Na skutek Uchwały nr (...) wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania w części dla nieruchomości pozostających poza strefami (...), nie doszło do wprowadzenia żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu, niemniej jednak zostały określone wymagania techniczne dotyczące budynków polegające na konieczności zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w obiektach nowoprojektowanych oraz zastosowaniu zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach w budynkach istniejących.

Na podstawie opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości W. S. Sąd Okręgowy ustalił, że na datę wystosowania do pozwanego wezwania do zapłaty, wartość szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości ze względu na położenie w obszarze ograniczonego użytkowania oraz polegającej na tym, że właściciel nieruchomości musi znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje wynosi 108.000,00 zł.

Sąd Okręgowy wskazał również, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 30 lipca 2013 r. zakreślając jednodniowy termin na jego spełnienie.

Przedmiotowe ustalenia Sąd Okręgowy dokonał na podstawie znajdujących się w aktach dokumentów i ich kserokopii - których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a także na podstawie opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości W. S..

Istotna okoliczność w postaci spadku wartości nieruchomości powódki została określona w oparciu o opinię biegłego, który to dowód Sąd uznał za rzeczowy i rzetelny, sporządzony w oparciu o fachową wiedzę biegłego - specjalisty, posiadającego odpowiednie wykształcenie i doświadczenie zawodowe.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wywiedzione przez biegłego wnioski nie budziły wątpliwości, a wywód do nich prowadzący uznał za spójny i logiczny.

Sąd odniósł się również do przyjętej przez biegłego statystycznej analizy rynku – która jest oparta na wielkiej liczbie transakcji i uwzględnia trendy na rynku nieruchomości – dzięki czemu w niniejszej sprawie, metoda ta była lepsza i bardziej adekwatna niż metody porównywania parami czy korygowania ceny średniej. Również ustna opinia, złożona w w/w zakresie, zdaniem Sądu była logiczna i przekonująca.

Biegły wyjaśnił, że już wcześniej, przed wejściem w życie przedmiotowej Uchwały Sejmiku, miał miejsce spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych na terenie objętym następnie obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym Uchwałą Sejmiku. Spowodowane to było przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przez starty i lądowania samolotów oraz wynikający z tego powodu brak możliwości zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego w środowisku. Wprowadzenie (...) w świadomości uczestników rynku utwierdziło pewność o złym stanie akustycznym środowiska oraz definitywny charakter ograniczeń wynikających z przepisów prawa w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków i sposobu korzystania z terenów zlokalizowanych na tym obszarze.

Ta świadomość uczestników rynku nieruchomości oraz powszechnie wiadoma szkodliwość hałasu, a także ograniczenia, jakie narzuca Uchwała - sprawiają, że uczestnicy rynku, świadomi tych zagrożeń i ograniczeń, decydują się na zakup nieruchomości położonych w (...) jedynie pod warunkiem zapłaty niższych cen, niż te, jakie gotowi byłiby zapłacić za podobne nieruchomości nieobarczone takimi wadami.

Oceniając, która ze wskazanych przez biegłego dwóch wartości, wyliczonych na dwie różne daty, wyraża faktyczny spadek wartości Sąd uznał, iż jest to wartość wyliczona na datę wezwania pozwanego do zapłaty odszkodowania czyli lipiec 2013 r. Dokonane przez biegłego obliczenia potwierdziły bowiem, że spadek wartości nieruchomości wywołany wprowadzeniem strefy obszaru ograniczonego użytkowania, który był jednorazowy i nastąpił niezwłocznie po jej ogłoszeniu. Druga z wyliczonych kwot jest niższa albowiem uwzględnia ogólny trend rynkowy w postaci generalnego spadku cen, który nie ma bezpośredniego związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu I instancji, wartość ustalona na dzień 1 sierpnia 2013 roku była również uzasadniona bezterminowym charakterem roszczenia odszkodowawczego, podlegającego spełnieniu po wezwaniu, a tym samym podlegająca zapłacie w w/w dniu, kiedy to upływał termin płatności z wezwania skierowanego przez powódkę do pozwanego.

Sąd przedstawił ponadto motywy, którymi się kierował podejmując decyzję w przedmiocie oddalenia wniosku pozwanego zmierzającego do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, uznając, iż okoliczność istotna dla rozpoznania sprawy została już dostatecznie wyjaśniona, a także powołując się ponownie na przymioty, które uzasadniały przyjęcie opinii biegłego sądowego W. S. za podstawę rozstrzygnięcia.

Dokonując oceny prawnej roszczenia dochodzonego przez powódkę Sąd Okręgowy uznał, iż domaganie się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę w treści art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm. – dalej p.o.ś.), który uprawnia właściciela do dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek wprowadzenia (...), za który uważa się również zmniejszenie wartości nieruchomości. Biernie legitymowanym zgodnie z art. 136 ust. 2 pr.o.ś. jest podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Ponadto Sąd uznał, że powódka zgłosiła swoje roszczenie w terminie określonym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., który ma charakter terminu zawitego i wynosi 2 lata od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego

powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości albowiem wezwanie do zapłaty odszkodowania wystosowała wobec pozwanego w dniu 30 lipca 2013 r.

Sąd I instancji wskazał na przesłanki roszczenia odszkodowawczego oraz podkreślił, że odpowiedzialności pozwanego z powodu utraty wartości nieruchomości nie można upatrywać w art. 435 k.c., albowiem art. 129 p.o.ś. przewiduje reżim odpowiedzialności odrębny od regulowanego tym przepisem k.c.

Sąd zwrócił uwagę na wynikający z art. 86 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, obowiązek ochrony środowiska, który oznacza nakaz respektowania standardów jakości środowiska jak również na instrumenty prawne, których wdrożenie może wyłączać stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska, do których należy m.in. wprowadzony od 1 stycznia 1998 r. obszar ograniczonego użytkowania. Podstawę do jego utworzenia stanowi art. 135 p.o.ś, jeżeli ustalono, że m.in. po przeprowadzeniu analizy porealizacyjnej danej inwestycji oraz pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

W oparciu o w/w ustalenia został utworzony dla (...) w W. obszar ograniczonego użytkowania albowiem pomimo zastosowanych rozwiązań, ograniczających oddziaływanie akustyczne (...) w W., nie spowodowały one dotrzymania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego, długotrwałego poziomu dźwięku, którego zakres wykracza poza teren, do którego pozwany posiada tytuł prawny. Zasięg oddziaływania hałasu lotniczego dla lotniska został obliczony w oparciu o pomiary wykonane za pomocą systemu monitoringu hałasu na terenie lotniska, punktowe pomiary kontrolne oraz obliczenia empiryczne.

Wskazując na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że wejście w życie w/w uchwały, obejmującej obszarem ograniczonego użytkowania również nieruchomości należącą do powódki, oznacza, iż pozwane przedsiębiorstwo przekroczyło na tym terenie dopuszczalne normy emisji hałasu, które to pozostaje w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego.

Wypowiadając się co do związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a obniżeniem wartości nieruchomości, Sąd I instancji podzielił stanowisko Sądu Najwyższego, iż należy go rozumieć szeroko, co oznacza, iż:

- spadek wartości rynkowej nieruchomości stanowi szkodę powstałą na skutek objęcia nieruchomości powódki strefą (...), która wynika z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje;
- samo obniżenie wartości nieruchomości powódki, jest następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania a także skutkiem zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;
- następuje utrata, z chwilą wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, możliwości żądania zaniechania emisji (tu: hałasu) przekraczającego standardy ochrony środowiska, co jest również następstwem ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Tak określona szkoda, w ocenie Sądu, skutkowałą zmniejszeniem aktywów powódki jako właściciela nieruchomości i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., która jest niezależna od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, albowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. Ponadto dla ustalenia, czy zostały spełnione przesłanki domagania się roszczenia odszkodowawczego, zdaniem Sądu, istotny był również fakt, że powódka nabyła przedmiotową nieruchomość przed wejściem w życie (...) ustanowionego Uchwałą Sejmiku z 20 czerwca 2011 r., tj. w dacie, kiedy teren zabudowany nieruchomością powódki nie był objęty strefą ograniczonego użytkowania.

Przedstawione zatem powyżej ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości powódki pod względem użytkowym, gospodarczym i prawnym, wprowadzone na skutek wejścia w życie w/w uchwały, wpływające na jej atrakcyjność, spowodowały zmniejszenie jej wartości o 108.000,00 zł.

W toku postępowania, nie został przeprowadzony dowód pozwalający na ustalenie aktualnego natężenia hałasu na nieruchomości powódki, albowiem jak wskazał Sąd nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przedmiotowe stanowisko wynika również z faktu, iż stosownie do art. 135 ust. 3a p.o.ś., akt o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania ma określać granice obszaru, na którym nie są dotrzymane standardy jakości środowiska, co przesądza o istnieniu negatywnego wpływu na środowisko infrastruktury lotniska. Nie ma zatem potrzeby potwierdzania tego w postępowaniu o odszkodowanie.

Sąd podkreślił również, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 129 p.o.ś., ma wyrównać szkodę powstałą, na skutek samego faktu objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, niezależnie od faktycznych immisji. Stąd też ograniczenia wprowadzone w/w uchwałą znajdują odzwierciedlenie w spadku tej rynkowej wartości. W ocenie Sądu, dla uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego, nie ma znaczenia, czy (...) przewiduje dla danej nieruchomości jakiegokolwiek podwyższenia – w stosunku do zwykłych norm – dopuszczalnego poziomu hałasu, czy też – jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości – tego nie przewiduje. Sam bowiem fakt położenia nieruchomości w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzi do postrzegania ich na lokalnym rynku jako nieruchomości mniej atrakcyjnej i „gorszej od innych”, która nakłada już na właścicieli nieruchomości znoszenia uciążliwości większych, niż poza strefą. Jak pokazała opinia biegłego, ma to dla potencjalnych nabywców znaczenie nawet wtedy, gdy owe uciążliwości sprowadzają się jedynie do konieczności mocniejszego wygłuszenia budynków. I już sama ta konieczność powoduje spadek wartości rynkowej nieruchomości objętej (...) zwłaszcza, gdy jest to nieruchomość mieszkalna zabudowana.

W kontekście poczynionych rozważań, Sąd Okręgowy uznał, że ustalona w stanie faktycznym kwota 108.000 zł. stanowi uszczerbek w postaci niższej wartości nieruchomości należącej do powódki, wynikający tylko z tego, że została ona objęta obszarem ograniczonego użytkowania.

Reasumując Sąd Okręgowy podkreślił, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a odniesioną przez powódkę szkodą, która odpowiada spadkowi wartości nieruchomości powódki o 108.000 zł, będącemu normalnym następstwem wejścia w życie uchwały Sejmiku z 20 czerwca 2011 r. i szkodę tę pozwany powinien powódce wyrównać.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek Sąd oparł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c., przyjmując, iż skoro wezwanie do zapłaty pozwany odebrał w dniu 30 lipca 2013 r. a wyznaczony nim jednodniowy termin minął nieskutecznie 31 lipca 2013 r., to od dnia 1 sierpnia 2013 roku pozwany pozostawał zwłóce.

Sąd uzasadniając przyjętą powyżej datę zasądzenia roszczenia ubocznego wskazał, iż niw byłoby słuszne ustalenie innego terminu płatności ani innej daty dla ustalenia początku biegu odsetek albowiem:

- sprawa niczym nie odbiega od innych spraw, w których dochodzone powództwo nie jest uznawane, ale jest sporne co do wysokości;
- w przypadku wątpliwości co do wysokości żądanej przez powódkę kwoty, pozwany mógł z łatwością uniknąć naliczania odsetek – poprzez złożenie świadczenia do depozytu sądowego albo nawet zapłatę żądanej kwoty z zastrzeżeniem zwrotu;
- pozwany na bieżąco pobiera stosowną opłatę związaną z emisją hałasu w trakcie startów i lądowań samolotów, dzięki której posiada stosowne środki na wypłatę odszkodowań w związku z wprowadzeniem (...).

Wobec błędnego określenia daty zapłaty żadanego odszkodowania, ustalonej przez powódkę na dzień 31 lipca 2013 r., w sytuacji gdy w/w data była ostatnim dniem, w którym pozwany powinien spełnić świadczenie, Sąd oddalił powództwo odnośnie żądania ubocznego za w/w dzień.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej za wynik sporu. Powódka dochodziła bowiem ostatecznie odszkodowania w wysokości 108.000 zł., co oznacza, że w zakresie żądania głównego wygrała sprawę niemal w całości (uległa jedynie co do żądania odsetkowego za 1 dzień). Z tych względów orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku, a szczegółowe wyliczenie zasądzonych na rzecz powódki kosztów procesu zostało pozostawione Referendarzowi Sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku (art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.).

Apelację od orzeczenia wywiódł pozwany zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie pkt. I i III w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

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

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 15 maja 2015 r. i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 25 listopada 2015 r. – W. S., polegającą na błędnym przyjęciu przez Sąd, że Opinie jednoznacznie i konkretnie odpowiadają na pytanie czy w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości, a jeżeli tak to o jaką kwotę zmniejszyła się wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na skutek wejścia w życie Uchwały;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, tj. uznanie, że z Opinii wynika niepodważalnie spadek wartości Nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały w określonej wysokości, skutkiem czego Sąd I instancji błędnie uznał, że opinia kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości jest zbędna;

3) art. 217 § 3 k.p.c., art. 278 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki ustalenie, że opinia innego niż biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości jest zbędna, mimo, że pozwany wielokrotnie wskazywał, że opinie nie wyjaśniły kluczowych kwestii dla niniejszego rozstrzygnięcia, tj. czy nastąpił spadek wartości Nieruchomości wynikających z wejścia w życie Uchwały, a jeśli tak, to w jakiej w jakiej wysokości;

4) art. 217 § 2 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego zawartego w piśmie procesowym pozwanego z dnia 1 lipca 2015 roku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczność będąca przedmiotem dowodu nie została dostatecznie wyjaśniona, co miało wpływ na rozstrzygnięcie gdyż Sąd I instancji orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy;

b/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 129 ust. 1 i 2 POŚ poprzez jego błędne zastosowanie i w efekcie 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;

2) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i w efekcie błędne zasądzenie powódce odsetek ustawowych od kwoty 108.000 zł. od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powódki, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy

zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wartość szkody powódki została wskazana dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania Wyroku.

Z uwagi na podniesione zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego, o zasądzenie których wniósł pozwany.

Ponadto w oparciu o art. 380 k.p.c. pozwany domagał się ponownego rozpoznania przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 25 listopada 2015 r. o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości powódki, wskazując dokładnie założenia oraz metodę jaką biegły powinien przyjąć do dokonania w/w ustalenia (apelacja k. 368-379).

W odpowiedzi na apelację złożonej w dniu 25 lutego 2016 r. powódka wniosła o oddalenie wniosku pozwanego składanego w trybie art. 380 k.p.c., oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa przez radcę prawnego według norm przepisanych (k. 388-394).

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się zasadna jedynie w części a to w zakresie w jakim dotyczyła roszczenia ubocznego, tj. co do daty początkowej, od której zasądzeniu podlegały odsetki ustawowe.

Zaskarżonym wyrokiem odsetki od zasądzonej kwoty zostały określone od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, przy czym w/w data uwzględniała fakt, iż powódka wezwała pozwanego do zapłaty, m.in. kwoty żądanej w niniejszym postępowaniu, wyznaczając mu jednodniowy termin na spełnienie zobowiązania.

Uznając za zasadny ale jedynie w części zarzut pozwanego odnośnie termin, od którego strona powodowa mogła domagać się roszczenia odsetkowego, wskazać należy, iż zmiana odnośnie daty żądanych odsetek nie wynika z faktu przyjęcia za zasadne stanowiska pozwanego polegającego na określeniu iż roszczenie uboczne w niniejszej sprawie przysługuje dopiero od daty orzeczenia, czy też od daty przekazania opinii pozwanemu, lecz z uznania, iż zakreślony pozwanemu termin na spełnienie żądania zapłaty odszkodowania w wystosowanym wezwaniu nie był terminem realnym, w którym byłoby możliwe wykonanie zobowiązania a przede wszystkim nie odpowiadał dyspozycji art. 455 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, który wskazał, iż z uwagi na fakt, że termin spełnienia roszczenia z tytułu odszkodowania nie jest określony, dla jego ustalenia istotne jest zachowanie się zgodnie z art. 455 k.c., tj. wezwanie zobowiązanego do spełnienia świadczenia mającego charakter bezterminowy, zakreślając mu termin na jego wykonanie. Jak wynika z brzmienia powołanego przepisu „Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”.

Powyższe ma w pełni zastosowanie również w przypadku roszczeń odszkodowawczych dochodzonych na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.), w tym z tytułu utraty wartości nieruchomości, na co wprost wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2016 r., sygn. akt III CSK 170/16, uznając, że „Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232) powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.) oraz, że „Roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego

odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.” (niepublikowany Legalis nr 1488741).

Podzielić również należy przytoczoną w uzasadnieniu powyższego orzeczenia argumentację wskazującą na dopuszczalność określenia odsetek od zasądzonego roszczenia odszkodowawczego od upływu terminu określonego we wcześniejszym wezwaniu. Wynika z niej bowiem, iż art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r. Nr 1323 ze zm.) wskazują na możliwe postacie uszczerbku majątkowego przede wszystkim właściciela nieruchomości, jeżeli doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób. W uzasadnieniu wyroku z dnia 4 grudnia 2013 r., sygn. akt II CSK 161/13, Sąd Najwyższy (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) wyjaśnił, że „roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel nieruchomości, precyzując dochodzone roszczenie, którego termin w ustawie ani też w innej regulacji nie został oznaczony, może zatem wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia zakreślając termin na spełnienie świadczenia (art. 455 k.c.)”.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy za Sądem Okręgowym, iż powódka pismem z dnia 30 lipca 2013 r., doręczonym pozwanemu w tej samej dacie, wezwała Przedsiębiorstwo Państwowe (...) m.in. do zapłaty kwoty 431.350 zł. tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości powódki wskutek utworzenia (...), w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, którym wyznaczyła termin 1 dnia na spełnienie świadczenia (k. 31-32).

Do przedmiotowego wezwania powódka dołączyła zarówno dokument pełnomocnictwa, dowód potwierdzający przysługiwanie jej prawa własności nieruchomości w postaci odpisu z księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów i budynków a także prywatną opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Rodzaj w/w dokumentów potwierdzających twierdzenia powódki zawarte w wezwaniu, umożliwiały pozwanemu weryfikację wszystkich przesłanek istotnych dla określenia zasadności i wysokości żądanego świadczenia. Zaznaczyć bowiem wypada, iż po pierwsze wskazywały na legitymację powódki do żądania świadczenia, po drugie pozwalały na zidentyfikowanie nieruchomości, datę nabycia, jej cechy istotne dla określenia wartości oraz po trzecie dowód z opinii biegłego wskazywał na również wpływ wprowadzenia strefy na wartość nieruchomości powódki. Z tych też względów, jak również wobec dokładnie wskazanych racjonalnych przesłanek podanych przez Sąd Okręgowy, nie istniała żadna podstawa do przyjęcia, iż właściwą datą zasądzenia odsetek będzie dopiero data wydania orzeczenia w niniejszej sprawie lub data doręczenia odpisu opinii.

Uwzględnienie apelacji co do terminu, od którego należało zasądzić odsetki zasadzało się jednakże na ocenie pojęcia niezwłoczności, o którym mowa w art. 455 k.c., które jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w niniejszej sprawie nie mogło być utożsamiane z pojęciem „jednego dnia”.

W orzecznictwie wskazuje się, iż nie można przyjąć jednego terminu, który odpowiadałby pojęciu niezwłoczności, gdyż nie jest możliwe określenie go in abstracto w oderwaniu od okoliczności konkretnego wypadku (tak w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 22 listopada 2013 r., sygn. akt III CZP 72/13, OSNC – Zb. dodatkowy 2014, Nr B, poz. 40; T. Wiśniewski, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 1, art. 455). Pojęcie niezwłoczności nie oznacza bowiem "natychmiastowej powinności świadczenia", lecz jedynie spełnienie go "bez nieuzasadnionej zwłoki" – w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Jest to więc, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2006 r. (sygn. akt II CSK 293/06, Legalis oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2000 r. sygn. akt I CSK 262/09 Legalis nr 350626, z dnia 17 czerwca 2011 . sygn. akt II CSK 346/11 Legalis nr 442118), **"termin obiektywnie realny"**.



W zakresie ustalenia, jaki termin jest niezwłoczny, powinny być brane pod uwagę przykładowo rodzaj i rozmiar świadczenia lub inne okoliczności niezbędne do wykonania zobowiązania, np. konieczność podjęcia innych czynności, które powinny być wykonane aby ewentualnie sprawdzić prawidłowość żądanej kwoty pod względem jej wysokości.

Wierzyciel nie może wezwać dłużnika do wykonania świadczenia "w terminie natychmiastowym" oraz wskazać mu na spełnienie świadczenia termin krótszy niż taki, który mógłby być w okolicznościach danego wypadku zakwalifikowany jako niezwłoczny (tak L. Stecki, *Opóźnienie*, s. 58–59; W. Popiołek, w: *Pietrzykowski, Komentarz*, 2015, t. II, art. 455, Nb 7). Jeśli wierzyciel wyznaczy dłużnikowi zbyt krótki termin spełnienia świadczenia, nie będzie on dla dłużnika wiążący (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2011 r., sygn. akt VI ACa 1168/10, niepubl.). Nie oznacza to jednak, że wezwanie nie wywoła żadnych skutków prawnych. Zobowiązanie na skutek takiego wezwania przekształci się w terminowe, ale dłużnik będzie musiał świadczyć wierzycielowi nie w terminie określonym przez niego, lecz w terminie, w jakim obiektywnie niezwłocznie będzie mógł spełnić świadczenie.

W ocenie Sądu poczynione powyższej uwagi powinny być uwzględnione przy określeniu przez powódkę terminu wyznaczonego pozwanemu do spełnienia świadczenia, którego wysokość stanowi znaczną kwotę. Podkreślić również należy, iż z uwagi już chociażby na charakter roszczenia – odszkodowanie – nie sposób było przyjąć, że realny na spełnienie świadczenia, tj. adekwatny do okoliczności, był określony termin 1-dniowy.

Ukształtowana przez Sąd Najwyższy linia orzecznicza potwierdza, że dla ustalenia terminu początkowego, od którego należy liczyć rozpoczęcie biegu odsetek za opóźnienie – art. 481 k.c. - w przypadku roszczeń odszkodowawczych, istotne znaczenie mają okoliczności konkretnej rozpoznawanej sprawy, a w tym konkretnie okoliczności sposób ustalenia odszkodowania czy wskaźniki, które są brane pod uwagę przy jego określeniu.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, iż wskazana przez biegłego kwota, o którą uległa obniżeniu wartość nieruchomości, uwzględnia punkt odniesienia odpowiadający transakcjom przeprowadzonym w lipcu 2013 r., czyli w okresie, w którym nastąpiło wezwanie do zapłaty. Niemniej jednak, rację ma pozwany, iż w w/w okresie przedmiotowa kwota nie był niesporna co do wysokości oraz co do zasady. Z uwagi na powyższe niezwłoczność spełnienia świadczenia odszkodowawczego powinna uwzględniać w/w czynnik, czyli czas konieczny do weryfikacji, kontroli zasadności i wysokości zgłoszonego żądania. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż takie czynności pozwany miał prawo podjąć pomimo dołączenia do wezwania prywatnego operatu wskazującego na spadek wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu przedmiotowa ocena i dokonanie jej weryfikacji nie była możliwa w określonym jednodniowym terminie. Uwzględniając zatem realia sprawy, w tym ewentualnie nawet konieczność weryfikacji żądania poprzez zlecenie wykonania operatu szacunkowego przez pozwanego, czas niezbędny do ich podjęcia nie mógł być krótszy niż 21 dni. Stąd też Sąd uznał, iż o opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, w tej konkretnej sprawie, można mówić dopiero po upływie w/w terminu a nie jednego dnia, który nie miał charakteru realnego.

Ponadto, jak już wskazano powyżej, zasądzenie odsetek po upływie terminu 21 od dnia wezwania, było również uzasadnione tym, iż określenie utraty wartości nastąpiło wg mierników oraz stanu jaki istniał w lipcu 2013 r., czyli w dniu wezwania do zapłaty. Poczynienie ustaleń na w/w datę wynika również z faktu spełnienia, na w/w chwilę, przesłanek wynikających z art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 § 2 ustawy prawo ochrony środowiska. Z tych też względów istniała podstawa do odstąpienia od zasady przewidzianej w art. 363 § 2 k.c., a tym samym do dokonania ustalenia wartości odszkodowania wg stanu z lipca 2013 r. a nie dopiero z daty wyrokowania, co pomimo złożenia pozwu w dniu 3 sierpnia 2013 r., miało miejsce dopiero 9 grudnia 2015 r.

Z uwagi na poczynione rozważania, Sąd na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt. I, w ten sposób, że oddalił powództwo w zakresie żądanych odsetek ustawowych za okres od 1 sierpnia 2013 r. do 20 sierpnia 2013 r., albowiem przy przyjęciu terminu 21 dni liczonych od wezwania złożonego przez powódkę w dniu 30 lipca 2013 r., - za termin realny na spełnienie zobowiązania, uznać należało, że dopiero z dniem 21 sierpnia 2013 r. pozwany podpadł w zwłokę w jego wykonaniu.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd I instancji. W tym miejscu od razu zaznaczyć należy, iż złożone do akt dowody z dokumentów, w oparciu, o które Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Okolicznością sporną była natomiast kwota o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki na skutek wprowadzenia Uchwałą nr (...) strefy ograniczonego użytkowania, która objęła nieruchomość powódki. Z uwagi na fakt, iż określenie powyższego nastąpiło na podstawie opinii biegłego W. S., w zakresie którego to dowodu, pozwana zgłosiła zarzuty naruszenia prawa procesowego, Sąd odniesie się do przedmiotowej kwestii w ramach oceny zgłoszonego zarzutu.

Co do podniesionego przez pozwanego naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 prawa ochrony środowiska polegającego na błędnym przyjęciu, że na skutek wprowadzenia uchwały doszło do spadku wartości nieruchomości wobec konieczności znoszenia hałasu w ogólności, w sytuacji gdy z treści powołanego przepisu podstawą zgłoszonego roszczenia mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości, Sąd orzekający w świetle argumentacji Sądu I instancji, popartej licznym orzecznictwem Sądu Najwyższego, nie znalazł podstaw do jego uwzględnienia.

Sąd Apelacyjny przychyła się do stanowiska prezentowanego m.in. w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, z dnia 6 maja 2001 r., sygn. akt II CSK 602/09, z dnia 25 maja 2012 r., sygn. akt I CSK 509/11, potwierdzonego najnowszym orzecznictwem z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 113/16 czy II CSK 100/16.

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 1 prawa ochrony środowiska właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. W tym samym przepisie zostało wyjaśnione, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Jak trafnie przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/09, uznał, 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 (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47).

W cytowanych orzeczeniach, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku wyrażającym się szerokim rozumieniem związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy wprowadzeniem strefy (...) a obniżeniem wartości, który istnieje nie tylko gdy na skutek wprowadzenia (...) dochodzi do ustanowienia określonych zakazów wyrażających się ograniczeniami określonymi w Uchwale o ustanowieniu obszaru ale również gdy na skutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności - art. 140 k.c. i 144 k.c. a przez to do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa na obniżenie wartości nieruchomości.

Wskazać również należy, iż czynnikiem składającym się na szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości położonej w strefie (...), jest samo jej utworzenie, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między

innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości, położonej w tej strefie ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza strefą. Jest to wyodrębniona w art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana.

Przedstawione powyżej szerokie pojmowanie związku przyczynowo-skutkowego Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Z uwagi na powyższe całkowicie nieuprawniony jest zarzut pozwanego dotyczący błędnej wykładni art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, która zdaniem pozwanego powinna zmierzać do powiązania obniżenia wartości wyłącznie z ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą, określającymi czego nie można lub czego się zabrania.

Jak już wskazano powyżej tak wąskie rozumienie związku przyczynowo-skutkowego, jest nieuzasadnione.

Pozostałe zarzuty, podniesione przez pozwanego zasadzają się na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c., art. 217 § 2 i § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i sprowadzają się do kwestionowania ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego W. S. i oceny wniosków opinii biegłego, poczynionych na jej podstawie ustaleń co do spadku wartości nieruchomości powódki a także przyjęcia, że złożona opinia jest jednoznaczna i może być przyjęta za podstawę ustaleń, co zdaniem pozwanego skutkowało błędną decyzją zmierzającą do oddalenia wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Przytoczone powyżej zarzuty wiążą się de facto z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., który określa kryteria logiczne, ustawowe i ideologiczne wyznaczające granice oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., sygn. akt II URN 175/79, publ. OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt IV CKN 1316/00, Legalis). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona ( wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. akt II CKN 817/00, Legalis; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, OwSG 2006, Nr 10, poz. 110).

Jak już wskazano powyżej podnoszone naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. wiązało się ściśle z przeprowadzoną w sprawie opinią sporządzoną przez biegłego sądowego W. S., któremu pozwany zarzucił nie rozróżnienie skutków hałasu lotniczego od ewentualnych skutków wejścia w życie Uchwały, a także upatrywania skutków obniżenia wartości nieruchomości wyłącznie w rzekomym hałasie. W takiej sytuacji oparcie się na opinii biegłego skutkowało zdaniem pozwanego niewyjaśnianiem wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, a przede wszystkim tym, czy data wprowadzenia (...) miała znaczący wpływ na zmianę wartości nieruchomości.

Przed odniesieniem się do w/w zarzutów, uwzględniając realia niniejszej sprawy wskazać należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Lublinie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt III AUa 790/15, LEX nr 2144845) Dowód z opinii biegłych, podobnie jak inne dowody przeprowadzone w postępowaniu sądowym, podlega ocenie przy zastosowaniu kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując

jej, Sąd w każdym wypadku powinien kontrolować wypowiedzi biegłych pod kątem ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłych, sposobu motywowania ich stanowiska, podstaw teoretycznych opinii, a także stopnia stanowczości wyprowadzonych w niej wniosków.

Ponadto co do powoływania kolejnych biegłych nie ma dowolności. U podstaw takiej decyzji powinny leżeć racjonalne argumenty, takie np. jak: niejasność, niezupełność czy sprzeczności występujące w opiniach. W szczególności nie ma uzasadnienia wniosek o powołanie kolejnego biegłego jedynie w sytuacji, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dopuszczenie dodatkowej opinii w takiej sytuacji prowadziłoby bowiem do uwzględnienia kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie zostałyby złożona opinia w pełni ją zadawalająca, co jest niedopuszczalne.”

Tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2009 roku w sprawie sygn. akt I UK 102/09 (LEX nr 537027).

Za brak podstaw do dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłych należy uznać sytuację, gdy przeprowadzony już w sprawie dowód z opinii biegłego jest tak kategoryczny i tak przekonujący, że Sąd okoliczność podlegającą ustaleniu na jej podstawie uznaje za wyjaśnioną (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 listopada 1974 r., sygn. akt II CR 638/74 publ. OSP z 1975 roku nr 5 poz. 108).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż pozwany, kwestionując dowód z opinii biegłego nie zarzuca Sądowi naruszenia zasad logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej przy ocenie dowodu, w tym wniosków zawartych w opinii biegłego W. S., w którym to zakresie podlegał kontroli instancyjnej. Jak zwracano już uwagę zarzuty zmierzają do zdyskwalifikowania sporządzonego dowodu z uwagi na nie uwzględnienie przez biegłego metodologii wnioskowanej przez pozwanego do przeprowadzenia dowodu, powtórzonej również w apelacji w ramach wniosku obejmującego kontrolę postanowienia o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zapadłego na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r (k. 333).

Odnosząc się do powyższego, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany w/w postanowienia oraz dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na etapie postępowania odwoławczego albowiem sporządzona przez biegłego W. S. opinia pisemna oraz opinia ustna, wbrew podnoszonym przez pozwanego naruszeniom, jest rzetelna, spełniająca wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa i wypracowanych standardów pracy biegłych tej specjalności. Popieranie przez pozwanego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego zmierza do forsowania własnej metodologii, tj. wykonania tegoż dowodu według wytycznych ściśle przez stronę określonych. Powyższe w ocenie Sądu jest niedopuszczalne albowiem to do biegłego, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony pozwanej nie oznacza, że jest niejasna czy niekompletna, co dopiero mogłoby skutkować podjęciem decyzji wnioskowanej przez stronę. Powyższe wynika bowiem wprost z treści art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Podkreślić również należy, iż na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r. biegły szczegółowo wyjaśnił dlaczego przyjęta przez niego metoda analizy statystycznej, jest właściwa do ustalenia okoliczności istotnej dla rozpoznania niniejszej sprawy, czyli określenia zmniejszenia wartości nieruchomości powódki na skutek ustanowienia (...). Jak wskazał biegły w toku ustnego opiniowania, „przyjęta metoda opiera się na analizie większej ilości materiału a wyniki nie są obarczone błędem” jak również, że „Metoda analizy statystycznej nie wymaga poszukiwania nieruchomości podobnych – dlatego też nie jest konieczne wyszukiwanie transakcji pojedynczych. Brak również ryzyka tendencyjności doboru nieruchomości.” Ponadto dla poparcia zasadności dokonania przez biegłego wyboru tej właśnie metody a nie tradycyjnej w postaci korygowania ceny średniej, porównywania parami, biegły szczegółowo na piśmie złożonym na w/w terminie rozprawy (k. 329) przedstawił na czym ona dokładnie polega, odpierając tym samym zarzuty postawione przez pozwanego (k. 313), które de facto odnosiły się wyłącznie do określenia przez biegłego zbyt szeroko rynku nieruchomości przyjętego do badania, przyjęcia do analizy nieruchomości niepodobnych - np.

nieporównywalnych pod względem powierzchni, które to okoliczności w przypadku metody analizy statystycznej nie miały jakiegokolwiek znaczenia.

Przede wszystkim oceniając kwestionowany dowód nie można podzielić stanowiska pozwanego, iż biegły nie zrozumiał istoty i przeznaczenia opinii, której wykonanie mu zlecono. Faktem jest, iż na stronie 27 opinii biegły wskazał, że „zasadniczym czynnikiem obniżającym wartość nieruchomości jest hałas (przyczyna wyjściowa) a nie formalnie utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (przyczyna wtóra) (k. 241), niemniej jednak niezależnie od w/w stwierdzenia przeprowadzone wyliczenia i przyjęta metoda wykonania opinii, jak wskazał sam biegły określa utratę wartości nieruchomości wyłącznie na skutek jej lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania (k. 235 str. 21 opinii).

Tym samym zarzuty dotyczące opinii biegłego, podniesione przez pozwanego, stanowią jedynie polemikę z ustaleniami Sądu i wypaczą analizę jaką przeprowadził Sąd I instancji w ocenie prawnej. Jeszcze raz należy zaznaczyć, iż Sąd na podstawie opinii biegłego wyraźnie wskazuje, że obniżenie wartości nastąpiło na skutek wprowadzenia strefy (...). Na powyższe w sposób jednoznaczny wskazał biegły na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r., albowiem podczas ustnego opiniowania na pytania pełnomocnika pozwanego „z czego wynika spadek wartości?” wyjaśnił: „To jest spadek w związku z wejściem w życie Uchwały, wycena była wykonana na stan przed wejściem w życie uchwały i wg stanu po wejściu w życie uchwały.” oraz „Tu jest wartość z hasałem przed wprowadzeniem strefy i wartość z hałasem po wprowadzeniu (...) tu jest spadek tylko wynikający z wprowadzenia (...).

Biegły co prawda wskazuje, iż pierwotną przyczyną obniżenia wartości jest odczuwany hałas ale co najważniejsze biegły dokonując wyliczeń bierze pod uwagę tę okoliczność do dokonanych wyliczeń przy określeniu wartości nieruchomości powódki zarówno przed wprowadzeniem do strefy jak i po jej ustanowieniu. Stąd też różnica pomiędzy wartościami odpowiada **wyłącznie spadkowi wartości jaki nastąpił po wprowadzeniu strefy (...)**, której bezpośrednim skutkiem jest nie tylko mniejsze zainteresowanie nieruchomościami położonymi w strefie, w której normy akustyczne nie muszą być przestrzegane, co wiąże się z obowiązkiem ich znoszenia przez właściciela nieruchomości.

Z tych też względów, Sąd słusznie, nie dopuszczając się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c., art. 217 § 2 i § 3 k.p.c., prawidłowo za podstawę ustaleń w zakresie istotnej okoliczności w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości powódki wyłącznie na skutek wprowadzenia strefy (...), przyjął wykonaną na cele niniejszego postępowania opinię biegłego W. S..

Konstatując powyższe, w punkcie II wyroku, Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego w pozostałym zakresie.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego, wobec faktu, iż apelacja została uwzględniona tylko w niewielkim zakresie i wyłącznie co do roszczenia ubocznego, Sąd uznał, iż to pozwany nadal pozostaje stroną przegraną, która powinna ponieść koszty wywołane zainicjowanym postępowaniem apelacyjnym. Na zasadzoną należność złożyło się wynagrodzenie jednego pełnomocnika obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667).

W konsekwencji uwzględniając fakt, iż apelacja została złożona w styczniu 2016 roku, na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz przywołanych powyżej regulacji, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 zł, stanowiącą 75% stawki wynagrodzenia pełnomocnika wynoszącej 7.200 zł.