

Sygn. akt VI ACa 701/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Mariusz Łodko

Sędziowie: SA Marcin Łochowski (spr.)

SO (del.) Paweł Iwaniuk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. i W. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 stycznia 2016 r.

sygn. akt XXV C 1573/13

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo, w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym oddala powództwo co do kwoty 20.758 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2015 roku;

b) w punkcie trzecim zasądza solidarnie od A. S. i W. S. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 3.617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

c) w punkcie piątym nakazuje pobrać solidarnie od A. S. i W. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 385,92 zł (trzysta osiemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłego;

2. zasądza solidarnie od A. S. i W. S. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 4.638 zł (cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 701/16

UZASADNIENIE

A. S. i W. S. wnieśli o zasądzenie solidarnie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za obniżenie wartości ich nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), w związku z hałasem lotniczym i ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W..

Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. wniosło o oddalenie powództwa, wskazując, że strona powodowa nie wykazała szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a która polegałaby na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 20.758 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) w W.. Na mocy tej uchwały, nieruchomość powodów znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefą (...) i (...).

Sąd pierwszej instancji przyjął, że w wyniku utworzenia o.o.u. nastąpił spadek wartości przedmiotowej nieruchomości o 20.758 zł. Spadek ten stanowi wypadkową ogólnej atmosfery wokół o.o.u. oraz wtórnie także hałasu lotniczego, który jednak jako cecha wpływająca na wartość nieruchomości zaczął być postrzegany w konsekwencji wspomnianej atmosfery. Samo wprowadzenie o.o.u. nie spowodowało wprowadzenia ograniczenia w sposobie korzystania z przedmiotowej nieruchomości, jednak wpłynęło na obniżenie jej wartości, gdyż uczestnicy rynku założyli, że w związku z utworzeniem (...) raczej będzie „gorzej” (będzie latało więcej samolotów, średni poziom hałasu lotniczego się podniesie, samoloty będą częściej zrzucać paliwo, itp.)

Według Sądu pierwszej instancji, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm. – dalej, jako: „p.o.ś.”) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Bezsprzeczne jest fakt usytuowania nieruchomości powodów w o.o.u. utworzonego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., która weszła w życie 4 sierpnia 2011 r.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd, że ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09). W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym hałas.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś., dla zgłoszenia roszczeń, objętych żądaniem pozwu, obowiązuje dwuletni termin zawity od dnia wejścia w życie regulacji powodującej ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Powodowie zgłosili swoje żądania w ustawowym terminie, gdyż pozew wnieśli w dniu 2 sierpnia 2013 r., a uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...), którą utworzono obszar ograniczonego użytkowania weszła w życie 4 sierpnia 2011 r.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś. szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów właściciela i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obniżenie wartości nieruchomości, która jest dobrem inwestycyjnym, stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, ponieważ obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08).

Według Sądu pierwszej instancji, wnioski opinii biegłego sądowego wykazały rozmiar zmniejszenia wartości nieruchomości powodów spowodowany utworzeniem o.o.u. Samo wprowadzenie o.o.u. nie spowodowało wprawdzie ograniczenia w sposobie korzystania z przedmiotowej nieruchomości, jednak faktycznie wpłynęło na obniżenie jej wartości o 20.758 zł. Z tych względów, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo odszkodowawcze do kwoty 20.758 zł za obniżenie wartości nieruchomości, orzekając o odsetkach na podstawie art. 481 § 1 k.c., a w pozostałym zakresie żądanie powodów oddalił na podstawie art. 6 k.c., jako nieudowodnione.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w pkt 1. i 5., zarzucając wyrokowi naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę opinii biegłego z dnia 19 grudnia 2014 r. i pominięcie okoliczności, że spadek wartości stanowi zaledwie 1% wartości nieruchomości, a więc mieści się w granicy błędu i nie stanowi szkody po stronie powoda;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne ustalenie, że opinia odnosi się do spadku wartości nieruchomości, wynikającego z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania o.o.u.;

- art. 129 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że wobec nieruchomości na skutek samego wprowadzenia uchwały powstały ograniczenia, które spowodowały możliwość dochodzenia przez powodów roszczeń związanych z wejściem w życie uchwały w sytuacji, gdy wobec nieruchomości nie powstały żadne ograniczenia skutkujące ograniczeniem dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości;

- art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. w zw. z § 3 ust. 1 uchwały w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. przez przyznanie odszkodowania na podstawie opinii ustalającej spadek wartości nieruchomości z uwagi na poziom immisji hałasu, podczas gdy pozwany nie odpowiada za immisje, a jedynie za niemożność ich zaniechania, a nadto immisje hałasu na nieruchomości nie rozpoczęły się z chwilą wejścia w życie uchwały i ten fakt nie został uwzględniony w opinii;

- art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez zasądzenie odsetek od dnia 29 stycznia 2015 r., tj. od dnia doręczenia pozwanemu opinii, podczas gdy charakter roszczenia oraz konieczność ustalenia jego ewentualnej wysokości dopiero w toku postępowania powoduje brak możliwości żądania odsetek od dnia wcześniejszego niż dzień wydania wyroku.

W konsekwencji, pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa również co do kwoty 20.758 zł wraz z odsetkami ustawowymi, ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela, co do zasady, ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Nie zasługują jednak na akceptację ustalenia Sądu pierwszej instancji w zakresie wysokości szkody. Te błędne ustalenia faktyczne skutkowały wydaniem wyroku naruszającego art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Zgodnie bowiem z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Kluczową kwestią w niniejszej sprawie jest więc ustalenie, czy ustanowienie o.o.u. skutkowało zmniejszeniem wartości nieruchomości powodów. Sąd Okręgowy, opierając się na opinii biegłego przyjął, że do takiego zmniejszenia doszło. Stanowiska tego podzielić nie sposób.

Nie powinno budzić wątpliwości, że opinia biegłego podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. co do zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Nie podlega jednak weryfikacji na podstawie kryterium prawdy i fałszu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98). Przy ocenie dowodu z opinii biegłego istotne znaczenie mają natomiast dodatkowe kryteria, takie jak poziom wiedzy biegłego (fachowość), podstawy teoretyczne opinii oraz sposób motywowania i stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wydana w sprawie opinia biegłego nie pozwala na przyjęcie, że na skutek ustanowienia o.o.u. doszło do utraty wartości nieruchomości. Biegły wskazał, że spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 20.758 zł, przy ustaleniu wartości tej nieruchomości w chwili sporządzania opinii na kwotę 2.034.788 zł (opinia – k.395).

Po pierwsze, wbrew wywodom Sądu Okręgowego opinia biegłego wcale nie jest kategoryczna. Biegły bowiem wprost wskazuje, że „ustanowienie o.o.u. ... nie miało bezpośredniego wpływu na wartość rynkową i wartość użytkową nieruchomości” (opinia – k.435). Biegły wskazał także, iż pewną rolę w utracie wartości nieruchomości odgrywa odczuwalny od dawna hałas lotniczy (opinia – k. 435-436), nie był jednak w stanie sprecyzować istotności tego czynnika (odrębnego od ustanowienia o.o.u.) dla wartości nieruchomości (wyjaśnienia biegły na rozprawie w dniu 7 października 2015 r. – k.520-521, transkrypcja – k.537v-538). Zatem opinia biegłego nie przesądza w sposób jednoznaczny, że ustanowienie o.o.u. ma wpływ na wartość nieruchomości powodów.

Po drugie, trafny jest zarzut pozwanego, że wynikający z opinii ubytek wartości nieruchomości w wysokości około 1% nie pozwala na uznanie, że nastąpił obniżenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) – w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 sierpnia 2017 r. (zob. ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw; Dz.U. z 2017 r., poz. 1509 – dalej, jako „u.g.n.”) – wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Nadto, stosownie do treści § 56 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Nie ulega więc wątpliwości, że ustalenie wartości rynkowej nieruchomości powinno sprowadzać się do ustalenia „najbardziej prawdopodobnej jej ceny, możliwej do uzyskania na rynku” (art. 151 ust. 1 u.g.n.). W tym kontekście należy zauważyć, że ceny nieruchomości na rynku wtórnym wyrażane są reguły w pełnych dziesiątkach tysięcy złotych (np. 620.000 zł, 890.000 zł, 520.000 zł, 930.000 zł – załącznik do opinii biegłego – k.438). Do rzadkości należą

transakcje na rynku wtórnym, w których cena jest wyrażana z dokładnością do 5.000 zł (np. 845.000 zł, 735.00 zł – załączniki do opinii biegłego – k.438, 440). Przy czym, w wypadku najdroższych nieruchomości, których cena przekracza 2.000.000 zł (tak jak nieruchomość powodów), to precyzja określania ceny jest jeszcze mniejsza i ceny sprzedaży ustalane są z reguły z dokładnością do 50.000 zł (np. 2.100.000 zł, 2.250.000 zł, 3.850.000 zł, 2.400.000 zł, 2.500.000 zł – załączniki do opinii biegłego k.441, 442, 447, 449, 451). Przy tak wysokich kwotach oczywiste jest, że strony nie ustalają ceny z dokładnością do 1 zł, a im wyższa cena, tym większe przybliżenie w zakresie ustalanych cen.

Nie jest wobec tego prawdopodobne uzyskanie na rynku ceny sprzedaży nieruchomości powodów w wysokości 2.034.768 zł, co wynika z charakteru tego rynku. Najprawdopodobniej cena transakcyjna w wypadku nieruchomości powodów możliwa do uzyskania na rynku wynosiłaby bądź 2.000.000 zł, bądź 2.050.000 zł. Taką samą cenę sprzedaży uzyskałaby najprawdopodobniej nieruchomość powodów przy założeniu, że byłaby położona poza o.o.u., skoro biegły w takim wypadku ustalił jej wartość na 2.063.044 zł (k.395). Natomiast, ustalona przez biegłego różnica w kwocie 20.758 zł jest jedynie wynikiem operacji matematycznych przeprowadzonych przez biegłego i nie oddaje stopnia utraty wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny uznał z tych przyczyn, że powodowie nie wykazali, iż na skutek ustanowienia o.o.u. doszło do utraty wartości, będącej ich własnością nieruchomości (art. 6 k.c.). Zatem zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt 1. w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 6 k.c. oddalił powództwo co do kwoty 20.758 zł wraz z odsetkami, w pkt 3. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pkt 5. zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. nakazał pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 385,92 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na koszty opinii biegłego.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 4.638 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.