

Sygn. akt VII AGa 79/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Kolasiński

Sędziowie: SA Ewa Zalewska

SO del. Aneta Łazarska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K. i A. K. (1)

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 marca 2016 r., sygn. akt XVI GC 816/13

I. oddała apelację;

II. koszty postępowania apelacyjnego pozostawia do rozstrzygnięcia Sądowi Okręgowemu w orzeczeniu kończącym postępowanie.

Sygn. akt. VII Ga 79/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 sierpnia 2013 r. (data prezentaty) Z. K. i A. K. (1) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwot po 250.000 zł, w tym po 201.435 zł z tytułu ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości, w tym zmniejszenia wartości nieruchomości oraz po 48.565 zł z tytułu kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21/05/2013 r. (ewentualnie od dnia 14/11/2013 r.) do dnia 31/12/2015 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 01/01/2016 r. do dnia zapłaty, na rzecz każdego z powodów oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego i kosztów sporządzonej prywatnej opinii załączonej do pozwu. W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami w częściach ułamkowych po 1/2, nieruchomości mieszkaniowej położonej w W. przy ul. (...), która na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., została objęta rygorami przewidzianymi dla strefy Z1, w związku z czym powód musiał zaprzestać prowadzenia działalności usługowej, którą świadczył we wskazanej nieruchomości, zaś stały hałas związany z działaniem lotniska ma zarówno negatywny wpływ na wartość nieruchomości jak i samopoczucie mieszkańców.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 grudnia 2013 r. pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) wniosło o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut upływu terminu zawitego w jakim powodowie mogli wystąpić ze swoim roszczeniem, zarzut niewykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, zarzut niewykazania istnienia nieodpowiedniego klimatu akustycznego w budynku powodów, zarzut przyczynienia się przez powodów do zaistnienia ewentualnej szkody, bezzasadność żądania odsetek przez powodów od wskazanego terminu.

Wyrokiem częściowym z dnia 22 marca 2016 r. wydanym na podstawie art. 317 k.p.c. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz A. K. (2) kwotę 85 600 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od 5 marca 2015r. do 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej stopie referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych za okres od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 1 sentencji); zasądził od pozwanego na rzecz A. K. (1) kwotę 85 600 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od 5 marca 2015r. do 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej stopie referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych za okres od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 2 sentencji); w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości oddalił (pkt 3 sentencji).

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych Sądu I instancji:

Powodowie, pozostający ówczasie w związku małżeńskim, nabyli zabudowaną nieruchomość gruntową położoną przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 05/08/1980 r. Wyrokiem z dnia 23 lutego 1981 r. Sąd Rejonowy(...)w W. Wydział XV Rodzinny i Nieletnich (sygn. akt XV C 1371/80) orzekł rozwód pomiędzy powodami. W związku z powyższym każdemu z powodów przysługuje udział w wysokości 1/2 w nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym wybudowanym ok. 1938 r. oraz budynkiem zaadaptowanym na cele działalności gospodarczej. Powód prowadzi od 1994 r. działalność gospodarczą, co najmniej od 2004 r. w W. w dzielnicy O., nie pod adresem zamieszkania. Powód wykonał prace remontowe ponosząc łączny koszt w wysokości 32.122,92 zł.

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007), został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.). Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie „M”, tego obszaru, tj. strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

- 1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M - także na cele mieszkaniowe - z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Ustęp 2 powołanego §4 tego rozporządzenia, w strefie M dopuścił zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach

zabudowy. Zaś § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. - U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na mocy tej uchwały stanowiąca przedmiot sprawy nieruchomości znalazła się w strefie Z1.

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie Z1 zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Na dzień wejścia w życie Uchwały (...) nieruchomości powodów zabudowana była wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkalne. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) obniżyła się o 171.200 zł.

Powodowie pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 50.000 zł kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku oraz 1.000.000 zł z tytułu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, wraz z odsetkami liczonymi od daty doręczenia pisma powodów, co miało miejsce w dniu 06 maja 2013 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów. Sąd a quo oparł się nadto na opinii biegłej z zakresu (...) z dnia 29/01/2015 r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 29 września 2015 r. i wyjaśnień biegłej na rozprawie w dniu 01 marca 2016 r., w zakresie w jakim oszacowała spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem, użytkowanym na cele mieszkalne. W ocenie tego Sądu sposób sporządzenia opinii odpowiadał prawu i był zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, gdyż w § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego, a biegły przeprowadził wycenę metodą porównywania parami, podejście porównawcze w zgodzie z katalogiem tych metod. Co więcej – do wszelkich zarzutów pozwanego biegły odniósł się w dalszych opiniach uzupełniających, w związku z czym – w ocenie Sądu I instancji – nie było potrzeby powoływania na te same okoliczności kolejnego dowodu z opinii biegłego.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie w części. W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zweryfikował, czy dochowano terminu zawitego wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu. Sąd Okręgowy miał tu na uwadze, że według art. 129 ust. 4 POŚ z roszczeniami przeciwko pozwanemu przedsiębiorstwu powodowie mogli wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu a quo, gdyż powodowie nabyli nieruchomość w 1980 roku. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego OOU powodowie byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i która to nieruchomość tym obszarem została objęta.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie dotrzyмали również zawitego, dwuletniego terminu na zgłoszenie roszczeń, gdyż obszar ograniczonego użytkowania (OOU) został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...) na podstawie art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas obowiązującym brzmieniu. Na skutek nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. Nr 175 poz. 1462 ze zm.), kompetencja do utworzenia OOU została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 POŚ weszła w życie z dniem 01 stycznia 2008 r. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje (art. 47 ust. 2 ww. ustawy).

W dacie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku, art. 135 ust. 2 POŚ wskazywał, że obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, w drodze rozporządzenia tworzy wojewoda. Następnie przepis ten uległ zmianie, na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. nr 175, poz. 1462), w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 stycznia 2008 roku. Według tej nowelizacji, OOU dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana, jako takie przedsięwzięcie, tworzy w drodze uchwały sejmik województwa. Zmieniono zatem jedynie organ uprawniony do utworzenia OOU - w miejsce wojewody - sejmik województwa oraz wskazano, że następuje to w formie uchwały, a nie jak dotychczas w formie rozporządzenia.

Zgodnie z treścią § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2002, Nr 100, poz. 908), jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego. Zgodnie zaś z treścią ust. 3 przywołanego wyżej §32 powyższego rozporządzenia, jeżeli zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, w takim przypadku organem upoważnionym do zmiany lub uchylecia aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w zmienionym upoważnieniu. Przepis ten stosuje się przy tym odpowiednio, na podstawie § 143 rozporządzenia, do aktów prawa miejscowego, zatem – zdaniem Sadu I instancji - zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła na moc obowiązującą Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku (tak też wyroki SA w Warszawie w sprawach: VI ACa 1156/10, VI ACa 1058/10, VI ACa 194/11, VI ACa 14/11, VI ACa 140/11 oraz uchwała SN z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie III CZP 34/15).

Mając to na uwadze Sąd a quo uwzględnił, że nieruchomości powodów znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. i była położona w strefie „M” (OOU 2007), zaś obecnie – na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) - nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1 (OOU 2011). Skutkiem tego dokonał analizy tych aktów prawnych i doszedł do wniosku, że ze względu na położenie nieruchomości powodów w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie (...). Pod rządami Rozporządzenia powodowie mieli bowiem możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom natomiast (§ 4 pkt 2), natomiast Uchwała (...) całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej. Także zmiana funkcji obecnie istniejących budynków jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 uchwały). Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał, że skoro ograniczenia dla nieruchomości powodów zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały (...), to termin z art. 129 § 4 POŚ otworzył się na nowo. Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem doręczonym w dniu 06 maja 2013 r. a następnie złożyli pozew w Sądzie w dniu 01/08/2013 r. i z tych względów Sąd Okręgowy skonkludował, że powodowie dotrzyмали dwuletniego terminu na zgłoszenie roszczeń.

W ocenie Sądu I instancji powodowie wykazali również, iż zaistniały w sprawie przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego przedsiębiorstwa, w postaci utraty wartości nieruchomości powodów na kwotę 171.200 zł oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem OOU, a szkodą.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe okoliczności znajdowały swoje uzasadnienie w sporządzonej przez biegłą I. R. opinii. Biegła zgromadziła bowiem dane na temat transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych na obszarze W. i U.. Przeprowadzenie analizy rynku lokalnego w zakresie nieruchomości podobnych do wycenianej, wykazały istnienie rynku mało rozwiniętego. Jednocześnie obserwacje rynku oraz okoliczności faktycznych funkcjonowania tego rynku doprowadziły do stwierdzenia, że ze względu na funkcjonowanie lotniska przed wprowadzeniem OOU z sierpnia 2011 r. a także, że wcześniejszymi uchwałami był wprowadzany OOU, należało przyjąć że transakcje sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym, obejmującym obszar dzielnic W. i U. zawierały w swojej cenie istniejące sąsiedztwo lotniska i wynikające z tego niedogodności dla korzystania z nieruchomości gruntowych zabudowanych. Transakcje zawierane na rynku lokalnym przed wprowadzeniem OOU uchwałą nr (...) jak również po jego wprowadzeniu nie miały waloru poznawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości nieuwzględniającej wpływu hałasu lotniczego. Do analizy i obliczeń przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zawierane w okresie 2013 i 2014, zgodnie z ustaloną praktyką, zawarte na rynku lokalnym w jego części obejmującej OOU. Biegła zebrała 42 transakcje zawarte w okresie od 2007 na rynku właściwym. Po ich zbadaniu ustaliła, iż rynek lokalny nieruchomości gruntowych zagospodarowanych dla celów mieszkaniowych ukształtował się z uwzględnieniem czynnika sąsiedztwa lotniska i niedogodnościami z tym związanymi; jest to rynek o małej ilości zawieranych transakcji podobnych nieruchomości. Biegła stwierdziła brak rynku sprzedaży nieruchomości gruntowych w strefie Z1, w której jest położona nieruchomość powodów, zaś transakcje odbywają się poza strefami Z1/Z2 na obszarze OOU albo poza nim na terenie dzielnic W. i U.. Brak rynku sprzedaży nieruchomości takich jak nieruchomość powodów najprawdopodobniej - w ocenie biegłego - wynika z braku popytu na nieruchomości położone w strefach największych uciążliwości hałasowych. Przed wprowadzeniem OOU 2011 na obszarze OOU średnia cena za metr powierzchni użytkowej domu wyniosła wg biegłej 3.846 zł podczas gdy poza obszarem OOU wynosiła 6.317 zł. Po wprowadzeniu OOU 2011 na terenie dzielnic U., W. miały miejsce trzy podobne transakcje zaś na rynku równoległym poza OOU transakcji było znacznie więcej i średnia cena była na poziomie 5.797 zł /m2. Biegła ustaliła 45 transakcji na rynku równoległym i na tej podstawie wybrała nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej tj. ze względu na lokalizację, wielkość budynku, wielkość gruntu, standard budynku, dodatkowa zabudowa i sąsiedztwo, przyjmując procentowe określenie wag każdej z cech. Na tej

podstawie wybrano trzy transakcje, których zakres cen mieścił się w kwotach 3.684 zł / m² do 4.643 zł/m². Po uwzględnieniu poprawek i porównaniu parami biegła ustaliła, że według stanu i cen przed wprowadzeniem OOU 2011 (a zatem z uwzględnieniem faktu istnienia OOU 2007) na rynku właściwym wartość nieruchomości wynosiła 685.900 zł. Bezpośrednio po wprowadzeniu OOU, w związku z istniejącymi zgodnie z Uchwałą (...) ograniczeniami, biegła analogiczna metoda do wyżej opisanej ustaliła, iż wartość nieruchomości wynosiła 683.000 zł, przy czym zaznaczyła, iż położenie nieruchomości w strefie ZL, ze względu na wprowadzone ograniczenia, będzie wpływać na degradację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której zagospodarowana jest przedmiotowa nieruchomość, czego wyrazem jest zanik rynku mieszkaniowego w tej strefie, bowiem taki jest cel regulacji OOU 2011. Dalsze wyliczenia opisaną powyżej metodą doprowadziły do ustalenia, że wartość rynkowa nieruchomości podobnych na rynku równoległym na dzień wyceny wynosi 854.200 zł, zatem spadek wartości nieruchomości wycenianej ze względu na wprowadzenie OOU 2011 wyniósł 171.200 zł. W ocenie biegłej utrata wartości nieruchomości powodów ma ścisły związek i wynika bezpośrednio z wprowadzenia OOU 2011. Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko, gdyż w myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z opinii biegłej wynika natomiast, że wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 03 sierpnia 2011 r. o wskazaną w opinii kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Wysnuł stąd Sąd Okręgowy wniosek, że obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Jako, że Sąd I instancji uwzględnił żądanie powodów zgłoszone na podstawie art. 129 ust. 2 POŚ, nie rozpoznawał już roszczenia ewentualnego, zgłoszonego na podstawie art. 435 k.c. oraz zarzutu powodów dotyczącego naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy nie zasądził na rzecz powodów odszkodowania solidarnie, bowiem solidarność ta nie wynika z czynności prawnej ani z ustawy (art. 369 k.c.). Powodowie są właścicielami nieruchomości w częściach ułamkowych, w związku z tym każdy z nich może dochodzić odszkodowania w kwocie odpowiadającej udziałowi każdego z nich w nieruchomości. Sąd I instancji zasądził zatem proporcjonalnie z kwoty obniżenia wartości do udziału jaki przysługuje każdemu z powodów po 85.600 zł.

Jeśli chodzi o roszczenie odsetkowe, to Sąd a quo wskazał, że zgodnie z art 481 §1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określił Sąd I instancji na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Sąd I instancji uznał, iż wprawdzie powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem doręczonym w dniu 06 maja 2013 r., jednakże ze względu na fakt, iż naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, termin biegu odsetek ustalił według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 §2 k.c.). Zatem Sąd ten ostatecznie zajął stanowisko, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w dniu następnym po dniu doręczenia odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 04 marca 2015 r., a zatem odsetki należały się powodom dopiero od dnia następnego.

Mając to na uwadze Sąd I instancji orzekł jak na wstępie.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany i w apelacji zaskarżył wyrok w części zasądzającej powództwo, tj. w punktach 1 i 2. Skarżący Sądowi I instancji zarzucił naruszenie:

I. przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii ze stycznia 2015 r. ,pismennej opinii uzupełniającej z dnia 25 września 2015 roku i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 1 marca 2016 r. biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - I. R. i wyprowadzenie z Opinii nieprawidłowego wniosku, że wobec nieruchomości powodów w związku z wejściem w życie Uchwały powstały nowe ograniczenia skutkujące możliwością dochodzenia roszczeń w

terminie 2 lat od wejście w życie Uchwały w sytuacji, gdy ograniczenia wskazane przez Biegłego w Opinii nie dotyczą nieruchomości powodów, a zatem Opinia nie jest wiarygodna w tym zakresie;

2) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z szacowania wartości nieruchomości, na okoliczności wskazane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, podczas gdy okoliczności te, mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. POŚ z art. 129 ust. 1 i ust. 2 POŚ poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że wobec nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia uchwały nr 76 Sejmiku Województwa (...) z 2011r. powstały nowe ograniczenia, które spowodowały możliwość dochodzenia przez powodów roszczeń związanych z wejściem w życie Uchwały w sytuacji, gdy wobec nieruchomości powodów nie powstały żadne nowe ograniczenia, brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie Uchwały a rzekomą szkodą powodów oraz upłynął termin zawity na dochodzenie przez powodów roszczeń objętych powództwem,

2) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda Z. K. od kwoty 85.600,00 zł: odsetek ustawowych od dnia 05 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku, odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oraz na rzecz powoda A. K. (1) od kwoty 85.600,00 zł: odsetek ustawowych od dnia 05 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku, odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, podczas gdy, wysokość szkody powodów została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Powołując te zarzuty pozwane przedsiębiorstwo wniosło o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – w obu przypadkach z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W oparciu o art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji z dnia 1 marca 2016 r. o oddaleniu wniosku pozwanego 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, przy uwzględnieniu uprzedniego położenia Nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego w 2007 r. (OOU z 2007) w strefie M poprzez:

1) ustalenie wartości Nieruchomości na dzień przed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do Nieruchomości znajdujących się poza obszarem ograniczonego użytkowania („Nieruchomości Porównywane”) i ustalenie wartości Nieruchomości Porównywanych na dzień przed wejścia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii;

2) następnie obliczenie różnicy procentowej (%) wzrostu (ewentualnie spadku) wartości Nieruchomości z procentowym (%) wzrostem (spadkiem) wartości każdej z Nieruchomości Porównywanych, tj. obliczenie o ile procent w stosunku do wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie Uchwały wzrosła (spadła) wartość Nieruchomości i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z Nieruchomości Porównywanych („Procentowe różnice”);

3) a następnie obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła Procentowa różnica z wartości Nieruchomości sprzed wejścia w życie Uchwały.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości, oddalenie wniosku dowodowego zawartego w apelacji oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługuje także ocena prawna powództwa przedstawiona przez Sąd Okręgowy.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący stoi na stanowisku, że zachodzi identyczność ograniczeń z obu obszarów ograniczonego użytkowania (OOU 2007 i OOU 2011), co de facto skutkuje brakiem szkody w majątku powodów. Po wtóre apelacja kwestionuje opinię biegłego, która nie ustala cen badanej nieruchomości w związku z wejściem w życie OOU 2007, przez co – zdaniem skarżącego – wymaga uzupełnienia i weryfikacji przez innego biegłego. W ocenie Sądu Apelacyjnego żaden z tych zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że wraz z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości powodów został znacząco ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania odszkodowania. Niewątpliwie w poszczególnych strefach OOU dopuszczalne normy hałasu są przekraczane w różnym stopniu i z różną częstotliwością, jednak najbardziej dotkliwe są przekroczenia w strefie Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolacja miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocnej, a w strefie tej jest przecież położona nieruchomość powodów. Fakt uciążliwego sąsiedztwa lotniska i związanego z jego funkcjonowaniem oddziaływania akustycznego potwierdza choćby załączony do akt sprawy przez pozwanego przegląd ekologiczny. Z tych właśnie względów Sejmik Województwa uznał konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdzie podstawą wyznaczenia zewnętrznej granicy obszaru jest obwiednia wyznaczona z połączenia izofony o wartości LAeqN = 45dB dla pory nocnej oraz izofony o wartości LAeqD = 55dB dla pory dziennej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego już sama Uchwała Sejmiku o ustanowieniu OOU 2011 jest oficjalnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Lex nr 2177083). Ustanowienie OOU jest przy tym prawnym usankcjonowaniem dopuszczalności emisji, którym właściciel nieruchomości nie będzie już mógł przeciwstawić się korzystając z praw jakie dawały mu przepisy Kodeksu cywilnego w okresie przed ustanowieniem OOU. Wbrew stanowisku pozwanego, nie można utożsamiać skutków świadomości nabywców co do istnienia lotniska w okolicy nabywanej nieruchomości ze skutkami prawnego zezwolenia na określony poziom emisji przez ustanowienie OOU.

Niewątpliwie ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje rynek nieruchomości znajdujący się w granicach tego obszaru, jako dotknięty niedogodnościami związanymi z bliskością lotniska. Jak trafnie podkreśla się w judykaturze w odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego ustanawiający OOU niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania emisji na dotychczasowym poziomie. Właściciel nieruchomości położonej w OOU jest bowiem zmuszony znosić poziom emisji dopuszczalnych na tym obszarze zgodnie z uchwałą o jego ustanowieniu. Jest zatem w tym zakresie trwale ograniczony w swoich uprawnieniach właścicielskich. Ograniczenie to nie pozostaje zaś bez wpływu na wartość nieruchomości (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r., VI ACa 87/15, Lex nr 2039653 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 lutego 2016 r., I ACa 936/15, Lex nr 2196220).

W ocenie Sądu Apelacyjnego utworzenie OOU prowadzi bowiem zawsze do istotnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu korzystania z nieruchomości przez konieczność znoszenia przekroczeń standardów środowiska w zakresie hałasu.

To uszczuplenie zakresu korzystania z nieruchomości stanowi postać szkody, ale ustalenie jej rozmiaru w postaci utraty wartości nieruchomości wymaga już wiadomości specjalnych. Z tego względu Sąd Okręgowy dokonał ustaleń w tym zakresie na podstawie opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego. Pozwany w obszernych wywodach apelacji próbuje tę opinię zdezawuować. W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenia strony pozwanej są jednak bezpodstawne, a sąd Okręgowy nie naruszył ani art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. ani art. 278 § 1 k.p.c.

Podkreślić należy, że opinia biegłego sądowego jest dowodem szczególnym, gdyż biegły dysponuje wiedzą specjalistyczną, której to wiedzy nie posiada sąd. Wobec tego w orzecznictwie wskazuje się, że opinia taka podlega ocenie przy zastosowaniu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania a także stanowczości wniosków opinii.

Odnosząc się wprost do zarzutu skierowanego przeciwko wydanej w sprawie opinii przez biegłą I. R. stwierdzić należało, że nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii ze stycznia 2015 r. („Opinia główna”), pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 25 września 2015 r. i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 1 marca 2016 r. („Opinia uzupełniająca”) biegłej sądowej z zakresu szacowania wartości nieruchomości I. R., polegającą na wyprowadzeniu przez Sąd z tych opinii nieprawidłowego wniosku, że wobec powodów w związku z wejściem w życie uchwały powstały nowe ograniczenia skutkujące otwarciem dwuletniego terminu na dochodzenie roszczeń, podczas gdy ograniczenia wskazane przez biegłą w żaden sposób nie dotyczą nieruchomości powodów, a zatem opinie nie są w tym zakresie wiarygodne.

Wbrew wywodom skarżącego ww. pisemne opinie wraz i ustnymi wyjaśnieniami biegłej złożonymi na rozprawie w dniu 1 marca 2016r. (vide: protokół rozprawy k. 582 i płyta CD k. 584) w sposób jednoznaczny i konkretny odpowiadają na pytanie, czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów na skutek wejścia w życie uchwały, tj. aktualnie obowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania. Dowodzą tego np. następujące fragmenty pisemnych opinii: k. 368, gdzie biegła wskazuje, że zakres i cel opinii obejmuje ustalenie „czy nastąpiła utrata wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (...) na skutek ustanowienia (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dn. 20.06.2011 r. – dopisek Sądu) obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.”. Biegła dokonała wyceny rynkowej nieruchomości powodów (k.403) według stanu z dnia ustanowienia OOU i cen z dnia wyceny na 683 000 zł (k.417), jak i wartość rynkową nieruchomości bez uwzględnienia wpływu hałasu lotniczego na rynku równoległym według stanu z dnia ustanowienia OOU i cen z dnia wyceny na kwotę 854 200 zł (k.424). Powstała z tego porównania różnica wyznacza ubytek wartości nieruchomości na skutek ustanowienia OOU na kwotę 171 200 zł (k.424).

Biegła wskazała wprost (vide: opinia uzupełniająca, k.560), że „ wyliczony w opinii spadek wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (...) na podstawie danych transakcyjnych według stanu nieruchomości na dzień 4 sierpnia 2011r. i cen z dnia sporządzenia opinii na podstawie rynku lokalnego położone w OOU, w którym brak transakcji ze strefy Z1 i rynku równoległego gdzie nie występują uciążliwości wynosi 171 200 zł”. Podobnie w ustnej opinii uzupełniającej biegła I. R. (k.584 vide: nagranie z protokołu; czas nagrania: 00:06:33 i n.) biegła potwierdziła, że spadek cen w strefie Z1 wynika ze świadomości kupujących o istnieniu ograniczeń. Nie można również oczekiwać, by spadek cen nastąpił następnego dnia po wejściu w życie OOU, gdyż bo rynek reaguje w czasie – jest to proces, którego przebieg wynika z danych przedstawionych w opinii – najpierw nastąpiła stagnacja cen, potem spadła ilość transakcji, następnie zanikła ilość transakcji w strefie Z1. Stąd należało uznać, że opinie odpowiadają jednoznacznie i konkretnie na pytanie, czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości, które stanowiło podstawową tezę dowodową w sprawie.

Powyższe okoliczności oznaczają, że nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność wprowadzenia OOU 2007. Obszar ten ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody nr 50 nie pozostawał w związku z roszczeniem powodów, a biegła wzięła pod uwagę stan nieruchomości na dzień ustanowienia OOU 2011 i cen z dnia wyceny. Oznacza to, że obliczona przez biegłą wyjściowa wartość nieruchomości zawiera już w sobie ewentualny wpływ OOU 2007 na wartość badanej nieruchomości. Nie budziło też wątpliwości sądów obu instancji, że ograniczenia w strefie (...) i Z1 nie są identyczne. Aktualnie obowiązujący OOU 2011 nakłada bowiem dalej idące zakazy w korzystaniu z nieruchomości, które szczegółowo opisał już Sąd I instancji i nie ma potrzeby powtarzania przytoczonej tam argumentacji. Uzupełniająco należy tylko dodać, że ograniczenia wprowadzone Uchwałą zwłaszcza w zakresie dopuszczalności zmiany możliwości przeznaczenia czy lokalizacji budynków na cele mieszkalnego usługowe ograniczyły możliwości powoda prowadzenia działalności związanej ze świadczeniem usług lekarskich. Opinia biegłej jednoznacznie zaś

potwierdza, że OOU 2011 spowodował spadek wartości badanej nieruchomości, w związku z czym twierdzenia pozwanego należało uznać za polemiczne w stosunku do wiadomości specjalnych, którymi dysponowała biegła.

Nie budziło przy tym wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że wskazany w opinii spadek wartości nieruchomości powodów w wysokości 171 200 zł odnosić trzeba właśnie do utworzenia OOU 2011. Pozwany podnosił tu, że hałas lotniczy na nieruchomości powodów istniał już wcześniej (co uzasadniało utworzenie strefy (...)). Nie ulega wątpliwości, że biegła I. R. nie dysponowała narzędziami poznawczymi, które pozwoliłyby jej ustalić precyzyjnie, co motywowało zbywców i nabywców nieruchomości na badanym rynku do tego, aby ceny nieruchomości w OOU ukształtowały się na poziomie o kilka procent niższym niż ceny nieruchomości poza OOU. Sfera motywacyjna nie jest bowiem uwidaczniana w treści aktów notarialnych. Nie oznacza to jednak – zdaniem Sądu Apelacyjnego – że o przyczynach spadku cen nie można wnioskować na podstawie aktów uzewnętrzzonych – ustaleń co do cen nieruchomości, w powiązaniu z dostępnymi informacjami o cechach różnicujących porównywane nieruchomości. Skoro stwierdzono spadek cen w strefie Z1, a pozwany nie zdołał wskazać, aby istniały inne niż związane z lotniskiem przyczyny takiego spadku (nie przytoczył nawet skonkretyzowanych twierdzeń, nie mówiąc już o dowodach na ich poparcie), to w ocenie Sądu Apelacyjnego doświadczenie życiowe pozwala uznać, że przyczyną spadku cen jest właśnie obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia OOU muszą liczyć się z hałasem lotniczym, który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze, zatem będą pozbawieni ochrony prawnej przed nadmiernymi immisjami, z której mogliby korzystać nabywając nieruchomość położoną poza OOU (choćby w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru). Doświadczenie życiowe pozwala też uznać, że dla potencjalnych nabywców nieruchomości wytyczenie granic obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego jest niczym innym, jak wyznaczeniem obszaru, na którym odczuwalne są uciążliwości (hałas) związane z funkcjonowaniem lotniska. Taka jest też przecież jedna z funkcji uchwały ustanawiającej OOU. Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podważenia opinii, a skierowane przeciwko niej stanowisko pozwanego uznał za polemiczne i nieuzasadnione w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Nie mógł odnieść także skutku zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż ww. biegły, na okoliczności wskazane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, podczas gdy w ocenie skarżącego okoliczności te, mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione, jak również pominięte prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, uwzględniającej zastrzeżenia pozwanego do opinii.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własną argumentację Sądu Okręgowego w przedmiocie braku podstaw do dopuszczenia ww. dowodów i stąd nie ma konieczności jej w tym miejscu powtarzać. Dodatkowo zaś Sąd II instancji podnosi, że wniosek o dopuszczenie dowodu z innej opinii biegłego byłby zasadny tylko wtedy, gdyby opinia biegłego sporządzona na żądanie Sądu była opinią budzącą wątpliwości, z czym nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Nie zasługuje również na podzielenie stanowisk pozwanego odnośnie do nieprawidłowej metodologii opinii. Apelacja nie zawiera przekonujących argumentów na poparcie powyższej tezy. Jest to tylko polemika z oceną opinii dokonaną przez Sąd I instancji. Pozwany na poparcie swego twierdzenia o złej metodyce przyjętej przez biegłego nie przedstawia żadnych dowodów czy środków uprawdopodobnienia (np. prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie pozwanego, która wyknęłaby błędy opinii biegłego). Trzeba w tym miejscu podnieść, że jak to trafnie wskazał Sąd Okręgowy, kwestia metody sporządzenia opinii to element wiedzy specjalnej, i w związku z tym zdaniem Sądu II instancji tylko w oczywistych sytuacjach błędu w metodologii sąd może taką opinię zakwestionować, z czym nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Z tych samych względów brak było podstaw do uznania, że konieczne było zlecenie wykonania biegłemu sądowemu jeszcze jednej opinii uzupełniającej, czy nowej opinii innego biegłego. Nie było również podstaw do przyjęcia, że metodologia proponowana w apelacji miałaby znaczenie dla rozpoznania sprawy, skoro w zasadniczej mierze sprowadzała się do ustalenia spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU 2007, a jednocześnie metodologia przyjęta przez biegłego zgodnie z jego wyborem i najlepszą wiedzą nie tylko była prawidłowa, ale pozwoliła na wydanie opinii kategorycznej.

Trzeba w tym miejscu dodać, że brak jest stałych kryteriów oceny opinii biegłego. Wypracowało te kryteria przede wszystkim orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Skarżący nie zdołał wykazać w apelacji, że ocena opinii biegłego dokonana przez Sąd Okręgowy takie kryteria naruszyła i dlatego, że Sąd I instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. uznał ten dowód za wiarygodny i mający moc dowodową. Zdaniem Sądu II instancji apelacja nie zawiera argumentów, które pozwoliłyby na zakwestionowanie wiedzy merytorycznej biegłego oraz które dałyby podstawę do przyjęcia, że wnioski opinii są niespójne z jej uzasadnieniem, że są nielogiczne, nie wynikają z przedstawionego wyводу myślowego biegłego, że są niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego i wiedzą powszechną. Trzeba także podnieść, że powyższa opinia, jest co do zasady tj. w zakresie ostatecznego wniosku, zbieżna z prywatną opinią biegłego przedłożoną do pozwu przez powodów, w której to opinii biegły także uznał, że na skutek wprowadzenia OOU nieruchomości powodów straciła na wartości.

W konsekwencji, wobec nieskuteczności zarzutów naruszenia prawa procesowego, nie było zdaniem Sądu II instancji podstaw do podważenia prawidłowości dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń, które Sąd Apelacyjny uznaje za własne. Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, nie było podstaw do uznania za zasadne zarzutów naruszenia prawa materialnego. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/08, 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 OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU 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 z 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). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale - wbrew przekonaniu skarżącego - szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny, w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Warto dodać, że opinia biegłego nie pozostawia wątpliwości co do słuszności takiego stanowiska. Skarżący, wychodząc z odmiennych założeń, bezpodstawnie zakwestionował negatywny wpływ samego utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości (tak wyrok SN z 24 listopada 2016r, II CSK 113/16).

Z tych przyczyn zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy doszedł do poprawnych wniosków i prawidłowo zastosował art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie ww. uchwały powodowie mogą żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości w kwocie po 85 600 zł. Powodowie wykazali bowiem, że w związku z wejściem w życie uchwały sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania przez powodów odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą utratę wartości nieruchomości i że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały, a szkodą powodów.

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powodów odsetek ustawowych liczonych od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego zamiast ich naliczenia od daty wydania wyroku częściowego, tj. od dnia 22 marca 2016 r., skoro wysokość szkody powodów została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) wyjaśniono, 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 mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 KC). Powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania obejmującego wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy zasadnie też przyjął, że roszczenie powodów o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazaną postać uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powodów do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 KC). W tym zakresie wyrok zasądający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Odszkodowanie jak dochodzone niniejszym pozwem jest świadczeniem bezterminowym, zatem do jego wymagalności stosuje się przepis art. 455 k.c. Stało się zatem wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego zawiadomienia, w którym powodowie poinformowali o wysokości swego roszczenia, jego podstawie faktycznej i prawnej. Było ono wystarczające, żeby ocenić zasadność roszczenia przez pozwanego, a nawet gdyby nie, to z pewnością taka możliwość zaistniała po doręczeniu mu odpisu pozwu z załącznikami, w tym i prywatnej ekspertyzy rzeczoznawcy majątkowego wykonanej na zlecenie powodów na okoliczność m.in. wysokości szkody, której wyrównania domagali się powodowie niniejszym pozwem.

Tym samym Sąd Okręgowy zastosował nawet korzystniejsze dla pozwanego rozwiązanie uznając, że pozwany pozostawał w opóźnieniu dopiero od dnia doręczenia mu odpisu opinii biegłego, skoro istniały podstawy do przyjęcia, że okres opóźnienia rozpoczął swój bieg już dużo wcześniej, albowiem powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania przewyższającego zasądzoną kwotę w terminie dużo wcześniejszym. Pozwany nie wykazał bowiem, by w chwili doręczenia mu wezwania do zapłaty z dnia 2 maja 2013r. (data nadania - k. 44) w dniu 06 maja 2013 r. na rzecz powodów kwoty odszkodowania w wysokości 400.000 zł, w tym 250.000 zł tytułem odszkodowania należnej powodom z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości była niższa od sumy zasądzonej obecnie przez Sąd Okręgowy. Nie wykazał tej okoliczności również w odniesieniu do dnia wyrokowania w pierwszej instancji, od którego to dopiero dnia powinny być – zgodnie ze stanowiskiem pozwanego – zasądzone odsetki.

Z tych przyczyn nie wystąpiły przesłanki, które uzasadniałyby stanowisko, że do opóźnienia w spełnieniu roszczenia głównego doszło u pozwanego dopiero od dnia wyrokowania. W ocenie Sądu pozwana jako podmiot wyspecjalizowany, dysponujący profesjonalnym personelem nie może biernie oczekiwać na ustalenia w tym przedmiocie dokonane dopiero w postępowaniu sądowym wszczętym przez poszkodowanych, a w szczególności w sytuacji, gdy już w toku postępowania sądowego biegły wyznaczony przez sąd także wydaje opinię, z której wynika fakt poniesienia przez powoda szkody. Wtedy zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwany nie wypłacając odszkodowania nawet w części bierze na siebie ryzyko konieczności zapłaty odsetek za opóźnienie. Nie doszło zatem do naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c.

W związku z powyższym nie można podzielić poglądu skarżącego, że zasądzenie odsetek od daty jak w zaskarżonym wyroku prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powodowej, a wartość zasądzonego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego.

Wobec wyżej przedstawionych względów apelację pozwanego uznać należało za bezzasadną i podlegającą oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec faktu, że zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego stanowiło wyrok tylko częściowy, Sąd Apelacyjny nie orzekł o kosztach za drugą instancję, lecz rozstrzygnięcie w tym zakresie pozostawił Sądowi Okręgowemu w orzeczeniu kończącym postępowanie. Na tym bowiem etapie postępowania rozstrzygnięcie w tej materii byłoby przedwczesne, gdyż nie jest znany ostateczny wynik postępowania. Wyroki wstępny i częściowy oraz wyroki sądu II instancji i Sądu Najwyższego oddalające apelacje i skargi kasacyjne od takich wyroków nie mogą zawierać rozstrzygnięcia o kosztach procesu, lecz powinno ono zapaść dopiero w wyroku końcowym zgodnie z art. 318 § 2 k.p.c. (tak por. Gudowski J. komentarz Wolters Kluwer 2016, stan prawny: 2016.08.01, komentarz do art. 108 k.p.c., LEX i powołane tam orzeczenie SN z dnia 11/24 lipca 1936 r., C. III. 1033/36, Wiadomości Prawnicze 1937, nr 6, poz. 46; orzeczenie SN z dnia 29 stycznia 1937 r., C. III. 2047/36, Zb. Orz. 1938, nr I, poz. 41 oraz orzeczenie SN z dnia 14 marca 1962 r., 3 CR 582/61, RPEiS 1963, z. 3, s. 334, wyrok SN z 24 listopada 2016r., II CSK 113/16).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.