

Sygn. akt VII AGa 168/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Tomasz Wojciechowski

Sędziowie: SA Marek Kolasiński

SA Ewa Zalewska (spr.)

Protokolant: protokolant Karol Banaszek

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. S. oraz D. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 maja 2016 r., sygn. akt XVI GC 109/14

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddała powództwo o zapłatę solidarnie na rzecz powodów kwoty 140.000 zł (sto czterdzieści tysięcy złotych) tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...)) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty

Sygn. akt VII AGa 168/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 stycznia 2014 r. (data prezentaty-wpływ bezpośredni) G. S. i D. S. domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 447.430,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, z czego kwoty 199.000 zł tytułem ograniczenia sposobu korzystania i zmniejszenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów oraz kwoty 248.430,50 zł jako równowartość nakładów, które należy ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powodów, posadowionym na działce przy ul. (...) w W..

Powodowie wskazali, iż na skutek objęcia ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, ustalonym dla (...) im. (...) w W., Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...), nastąpiło zawężeniem ich prawa własności, nieruchomość ta straciła na wartości. Powodowie argumentowali, że potencjalni nabywcy preferują nieruchomości podobne, ale położone poza obszarem OOU, co wpływa na potencjalną cenę uzyskaną ze sprzedaży. Samo także wprowadzenie OOU oznacza, iż na terenie nim objętym nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska.

Ponadto budynki istniejące w OOU nie mogą być rozbudowywane, co jest uciążliwą ingerencją w prawo własności na tym terenie. Powodowie wskazali, że pomimo wezwania do zapłaty oraz zawezwania do próby ugodowej strony nie doszły do porozumienia, w związku z czym powodowie skierowali sprawę na drogę postępowania sądowego. Na poparcie zasadności powództwa powodowie dołączyli do pozwu m. in. dowód z operatu szacunkowego oraz opracowanie zatytułowane „Utrata wartości rynkowej i koszty robót budowlanych związanych z wygłuszeniem” sporządzonych na zlecenie powodów, z których to dokumentów wynikało, że wartość nieruchomości powodów na dzień 9 lipca 2013 r. wynosiła 2.430.000 zł, a utrata wartości rynkowej nieruchomości powodów wynosiła 199.000 zł.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całości, w szczególności ze względu na wytoczenie powództwa po upływie terminu zawitego. Pozwany, odnosząc się do żądania odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, podniósł, iż brak jest spadku wartości nieruchomości położonych w OOU, wywodząc, że nie można a priori zakładać, iż samo położenie nieruchomości powodów w OOU przekłada się na spadek jej atrakcyjności oraz wartości. Pozwany wskazał także na brak w stosunku do budynku jak i do całej nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń czy to w zabudowie, czy to w odniesieniu do zmiany funkcji budynków istniejących w OOU, bowiem Uchwała wprowadziła pewne ograniczenia w tym zakresie tylko w strefie Z1 oraz w strefie Z2, natomiast brak jest takich ograniczeń poza strefami Z1 i Z2, a nieruchomość powodów położona jest znacznie bliżej zewnętrznej granicy OOU aniżeli stref Z1 i Z2. Pozwany podkreślił również to, że Uchwała nie zalegalizowała w OOU z 2011, poza ww. dwiema strefami, żadnych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a powodowie nawet przy braku wprowadzenia OOU, nie mogliby się sprzeciwić przelotom samolotów nad nieruchomością powodów, skoro poziom hałasu na nieruchomości wynosi 45-50 dB i jest on dopuszczalny nie tylko z uwagi na istnienie OOU, ale ponadto byłby dopuszczalny nawet w razie braku jego ustanowienia. Pozwany wywodził zatem, że brak jest wykazania poniesienia szkody przez powodów oraz związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z wprowadzenia OOU. Pozwany twierdził ponadto, że w jego ocenie hałas drogowy w dzielnicy W., w której położona jest nieruchomość powodów jest de facto wyższy niż hałas lotniczy. Z uwagi na powyższe pozwany wnosił o oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny wartości nieruchomości na okoliczność spadku wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem OOU. Natomiast z daleko idącej ostrożności procesowej, na wypadek gdyby powyższy wniosek został przez Sąd uwzględniony, pozwany wnioskował o modyfikację okoliczności, na jakie dowód ten miałby zostać dopuszczony, wskazując propozycję poprawienia w jego ocenie tezy dowodowej dla biegłego. Pozwany podniósł także bezzasadność żądania odsetek ustawowych od terminu wskazanego przez powodów.

W toku postępowania oraz na rozprawach strony podtrzymywały swoje stanowiska, przy czym strona powodowa ze względu na zmianę przepisów Kodeksu Cywilnego od dnia 01 stycznia 2016 r. wniosła o zasądzenie od tej daty odsetek ustawowych za opóźnienie .

W zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Okręgowy dopuścił i przeprowadził dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego J. B. (1), pisemnej opinii uzupełniającej biegłego oraz udzielonych przez tego biegłego wyjaśnień na rozprawie. W oparciu o powyższe Sąd Okręgowy uznał, że ta część żądania nadaje się do rozstrzygnięcia. W tej sytuacji Sąd I instancji skorzystał z dyspozycji art. 317 k.p.c. i wydał w dniu 13 maja 2016 r. wyrok częściowy. W jego punkcie 1 zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. solidarnie na rzecz powodów G. S. i D. S. kwotę 140.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...)) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty. W punkcie 2 wyroku Sąd Okręgowy w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu przez Sąd Okręgowy następującego stanu faktycznego.

Powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowej, znajdującej się w W. przy ul. (...) (dz. ew. nr(...)z obrębu (...)), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na podstawie umowy zniesienia współwłasności z dnia 01 grudnia 1999 r., sporządzonej przez notariusza M. (rep. (...)). Na nieruchomości tej wybudowano i oddano do użytku w 2001 r. budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 214 m⁽²⁾. Nieruchomość

wraz z budynkiem pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej powodów. (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 21-31, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 32-33, wypis z obowiązującego planu zagospodarowania dla nieruchomości k. 34-39, wypis z kartoteki budynków k. 75). 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 76/11 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 nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2 (poz. zał. nr 6 do uchwały OOU 2011, ...)

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (niesporne, dowód: zał. nr 6 do uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., (...) 2022, (...).html oraz Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami).

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej budynkiem jednorodzinny, używanym na cele mieszkalne, położonej w W., przy ul. (...) (dz. E.. nr (...) z obrębu (...)) zmieniła się w ten sposób, że obniżyła się o 140.000 zł. (dowód: opinia biegłego k. 248-317)

Powodowie wezwaniem złożonym u pozwanego w dniu 02 sierpnia 2013 r., zgłosili swoje roszczenie na łączną kwotę 447.430,50 zł, zakreślając termin zapłaty na siedem dni od daty doręczenia pisma (dowód: odpis pisma k. 95-97). Powodowie złożyli również zawiadanie do próby ugodowej w dniu 02 sierpnia 2013 r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XV Wydział Gospodarczy na kwotę 447.430,50 zł. Strony nie zawarły ugody w przedmiotowym postępowaniu (bezsporne, dowód: odpis wniosku k. 98-100).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Sąd I instancji wskazał, powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15.04.1982 r., III CRN 65/82, że nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w (...) Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), jak również operat szacunkowy dla nieruchomości powodów sporządzony przez K. R. złożony wraz z pozwem bowiem jako dokumenty prywatne, wykonane na zlecenie strony pozwanej opinie te nie mogły korzystać z domniemania zgodności z prawdą.

Sąd I instancji wyjaśnił, że oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu (...) z dnia 10/04/2015 r., opinii uzupełniającej z dnia 03/09/2015 oraz przesłuchaniu tego biegłego na rozprawie w dniu 22/03/2016 r., w zakresie w jakim oszacował on spadek wartości nieruchomości powodów. W ocenie Sądu Okręgowego opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, iż biegły pełni swoją funkcję od ponad 15 lat i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada

niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu Okręgowego biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie pobliskim, ale nie objętym tą strefą. Powyższe przekonało Sąd Okręgowy, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu I instancji sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). Sąd Okręgowy stwierdził, że w § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego i z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należał wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. Sąd wskazał, że biegły przeprowadził wycenę metodą korygowania ceny średniej, podejście porównawcze. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku na którym występuje szacowana nieruchomość.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia które biegły złożył na rozprawie, były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości powodów. W uzasadnieniu tej decyzji Sąd Okręgowy wskazał, że w judykaturze uznaje się, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych na podstawie art. 286 k.p.c., sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Sąd Okręgowy wskazał, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10 i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo, że szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiły obie strony. Powodowie, powołując się na znaczną rozbieżność w wycenie dokonanej przez biegłego, i tej która wynikała z prywatnej opinii złożonej przy pozwie, wnosili o przesłuchanie na okoliczność podstaw metodologii, określenia dokładnych założeń, w szczególności

jak się ma zastosowana metoda do metodologii rynkowej, jakie czynniki zostały przyjęte i czy w wyliczeniach uwzględniono metodologie przyjęte w innych krajach UE w sprawach analogicznych. Pozwany natomiast wskazał, iż OOU nie wprowadził żadnych ograniczeń odnośnie nieruchomości powodów, że biegły uwzględnił kwestie hałasu na nieruchomości oraz przywołał orzecznictwo, zgodnie z którym ustalenie odnośnie utraty wartości przez nieruchomość musi być jednoznaczne i odróżnialne od ustaleń dotyczących immisji. Zarzucił także nieprawidłowy dobór nieruchomości do porównania poprzez przyjęcie nieruchomości z terenu dzielnicy W., które ze względu na prestiżową lokalizację osiągają wyższe ceny niż nieruchomości położone w innych dzielnicach.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii pisemnej, Sąd Okręgowy zobowiązał biegłego do złożenia opinii uzupełniającej, w której podtrzymał on w całości stanowisko zajęte w opinii pierwotnej. Sąd ten wezwał także biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień, wobec wniosku obu stron i dalszych zastrzeżeń strony pozwanej. Sąd Okręgowy uznał, że opinia pisemna tego biegłego, jak i jego wyjaśnienia są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakresloną biegłemu tezę dowodową. Odnośnie poszczególnych kwestii Sąd I instancji wypowiedział się w tej części uzasadnienia, która dotyczyła oceny prawnej zgłoszonego żądania. W podsumowaniu powyższej części uzasadnienia Sąd Okręgowy stwierdził, że dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, bez potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało w przeważającej części na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy dokonał oceny prawnej roszczenia powodów, wskazując, że treść powołanego przepisu stanowi, iż jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. (ust. 1). W tej sytuacji w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości (ust. 3). Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne, a obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodów do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem sąd bada te przesłanki z urzędu.

Legitymacja czynna powodów nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodom przysługuje prawo własności w ramach ustawowej wspólnoty małżeńskiej przedmiotowej nieruchomości od 1999 r., zaś od 2001 r. posadowiony jest na niej budynek jednorodzinny. Świadczy to bezspornie o tym, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powodowie byli już właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkaniowe, objętej OOU. Sąd Okręgowy wskazał, że pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów – nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym – znajdującej się w W., przy ulicy (...), w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086).

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zbadał zasadność roszczenia uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, podnoszonego przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy stwierdził, że termin ten został przez powodów zachowany. Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 04 sierpnia 2013 r. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem złożonym pozwanemu 02 sierpnia 2013 r. oraz w tej samej dacie złożyli zawezwanie do próby ugodowej, czyli podjęli przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie w/w aktu prawnego.

Wobec ustalenia, iż powodom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz że został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego, ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powodów, Sąd Okręgowy stwierdził, że należało ustalić, czy wystąpiła po stronie powodów szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie Sądu Okręgowego powodowie wykazali poprzez opinię biegłego sądowego, iż zaistniały w sprawie opisane powyżej przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej, w postaci utraty wartości nieruchomości powodów na kwotę 140.000 zł oraz związek przyczynowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z o ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym powstaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Sąd I instancji wskazał, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sąd Okręgowy stwierdził, że na skutek wniosków stron, celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powodów zmieniła się, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. Sporządzając opinię biegły zgromadził dane na temat cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny jako przedmiotów prawa własności położonych na terenie lokalnego rynku przed utworzeniem OOU, informacje o cenach analogicznych transakcji na terenie objętym OOU i na rynku równoległym. Biegły oszacował wartość rynkową nieruchomości biorąc do porównania transakcje z dzielnicy W., koło której znajduje się również nieruchomość wyceniana. Przeprowadzone analizy rynku lokalnego w segmencie nieruchomości podobnych wykazały istnienie rynku mało rozwiniętego.

Jednocześnie obserwacje rynku oraz analiza okoliczności faktycznych funkcjonowania tego rynku doprowadziły do stwierdzenia, że ze względu na fakt, iż lotnisko istniało przed utworzeniem OOU z dnia 04/08/2011 r. oraz OOU był wprowadzany jako taki wcześniejszymi uchwałami, należało przyjąć, że transakcje sprzedaży nieruchomości zawierane na rynku lokalnym obejmującym obszar dzielnicy W. zawierały w swojej cenie funkcjonowanie tras nalotów samolotów lądujących i startujących z lotniska C. i wynikające z tego niedogodności dla korzystania z nieruchomości gruntowych zabudowanych, nabywanych tymi transakcjami. Transakcje zawierane na rynku lokalnym przed wprowadzeniem OOU jak również po tym zdarzeniu nie mają praktycznie waloru poznawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości nieuwzględniającej wpływu hałasu lotniczego. Do dalszej analizy przyjęto transakcje w okresie dwóch lat od daty wyceny tj. w latach 2013 i 2014, zawarte na rynku lokalnym w jego części obejmującej obszar OOU. Na obszarze badanego rynku w latach 2010 i 2011 po uprzednim okresie silnego i gwałtownego wzrostu cen zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych i stagnację na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi we wszystkich formach zabudowy. Pomimo dużego rozrzutu cenowego, pomiędzy 4.299 zł/m² a 7.243 zł/m², brak było pojedynczych transakcji znacząco odstających od cen na rynku. Transakcje z kominów cenowych biegły pominął. Biegły wyselekcjonował transakcje na rynku właściwym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości takie jak lokalizacja, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego i sposób wykorzystania, wielkość działki i budynku, typ i formę zabudowy, architekturę, stan techniczny i standard obiektu, stopień wyposażenia w infrastrukturę komunalną, dostępność komunikacyjną oraz ilość miejsc parkingowych, otoczenie i sąsiedztwo. Na tej podstawie biegły wyznaczył trend czasowy zmian cen transakcyjnych przed ustanowieniem OOU 2011, który był lekko zwyżkujący (k. 281). Biorąc pod uwagę dane z transakcji dla budynków z maksymalnej i minimalnej ceny transakcyjnej biegły dostosował określenie skali cech rynkowych. Biegły stwierdził, iż rynek transakcji na terenie dzielnicy W., w zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodziennymi wolnostojącymi oraz w zabudowie bliźniaczej był dość dobrze rozwinięty, rocznie odnotowano po kilkanaście transakcji podobnych. Różnice w architekturze, standardzie, stanie technicznym biegły skorygował za pomocą wag przypisanych tym cechom. Po dokonaniu wyliczeń biegły stwierdził, iż na dzień przed wejściem w życie OOU 2011 wartość nieruchomości wycenianej wynosiła 2.102.000 zł. Przy określeniu wartości nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny biegły wykonał analogiczne czynności co powyżej opisane, odrębnie badając nieruchomości, które znalazły się na terenie OOU oraz poza nim. Biegły wyznaczył trendy czasowe, z których wynika, że ceny w OOU spadały bardziej niż poza tą strefą (wykresy k. 290 i 401). Do określenia wartości nieruchomości położonych poza strefą OOU biegły wybrał również te, które dotyczyły dzielnicy W.. Po wykonaniu obliczeń, z uwzględnieniem skorygowania cen o wagi przypisane czynnikom różnicującym transakcje, biegły ustalił, iż wartość nieruchomości poza OOU wyniosłaby 2.004.000 zł, natomiast wartość nieruchomości powodów położonej w OOU na dzień wyceny wynosi 1.864.000 zł, zatem na skutek wprowadzenia OOU i objęcia nieruchomości powodów tą strefą wartość nieruchomości obniżyła się o 140.000 zł. Biegły wprawdzie w opinii na karcie 312 wskazał, iż utworzenie strefy OOU było główną przyczyną obniżenia wartości nieruchomości, natomiast zarówno w opinii uzupełniającej jak i w zeznaniach złożonych na rozprawie zaznaczył, iż kwota którą wyliczył wynika bezpośrednio z ustanowienie OOU i objęcia tym obszarem nieruchomości powodów (por. k. 371).

Sąd Okręgowy wskazał, że strona pozwana podnosiła zarzuty do opinii biegłego, iż ustanowienie OOU nie spowodowało wprowadzenia w stosunku do nieruchomości wycenianej żadnych formalnych ograniczeń oraz zarzuciła, iż biegły wyszedł poza ramy postanowienia dopuszczającego dowód z opinii odnosząc się do kwestii związanych z hałasem na nieruchomości. Odnosząc się do tego Sąd Okręgowy wskazał, że stan prawny nieruchomości jest podstawową informacją, jaka ma wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem obrotu rynkowego – potencjalny klient nie ma możliwości ustalenia poziomu hałasu na danej nieruchomości, natomiast ograniczenia prawne wynikające z ustalenia OOU – brak możliwości żądania zaniechania immisji - mają wpływ na wykonywanie prawa własności przez każdorazowego właściciela. Ewentualnie zwiększony hałas na konkretnej nieruchomości może jedynie jeszcze bardziej obniżyć jej cenę w stosunku do podobnych nieruchomości, których stan prawny jest jednakowy. Natomiast poziom hałasu nie był badany przez biegłego zarówno z tego względu, że nie posiada on niezbędnych uprawnień jak i nie było to przedmiotem postanowienia dopuszczającego dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, wobec zarzutu pozwanego, że lotnisko działało już wcześniej niż wprowadzono OOU, iż dobór nieruchomości przez biegłego był adekwatny również pod tym kątem – ewentualne różnice związane z cechami konkretnych nieruchomości były korygowane za pomocą wag przypisanych cechom. Wszystkie nieruchomości znajdowały się na terenie dzielnicy W., zatem z tego faktu można wywodzić, iż ewentualne immisje bez szczegółowego badania ich skali natężenia, które oddziaływały na nie przed wejściem w życie OOU oddziaływały także po wejściu w życie OOU. Samo zaś przyjęcie Uchwały 76/11, jak wskazano w ustalonym stanie faktycznym jest bezpośrednim skutkiem działań pozwanego. Natomiast uwagi pozwanego odnośnie oceny rynku na terenie W. i U. Sąd Okręgowy pominął jako niepoparte źródłami dowodowymi, ani też wiedzą specjalistyczną, której strona pozwana nie posiada, nawet będąc stroną rozlicznych podobnych postępowań sądowych. Odnośnie twierdzeń strony powodowej co do prawidłowości metodologii przyjętej przez biegłego, ze względu na rozbieżność pomiędzy operatem prywatnym a złożoną do akt opinią, Sąd uznał, iż opinia została sporządzona w zgodzie z polskimi przepisami obowiązującymi w tym zakresie w związku z czym zastrzeżenia powodów nie mają oparcia.

Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 140.000 zł, a dalej idące roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości należało oddalić, bowiem powodowie nie wykazali, aby utrata wartości nastąpiła w większym stopniu niż ustalili to biegły.

Sąd I instancji wskazał, że powodowie wykazali istnienie związku przyczynowego powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Sąd Okręgowy, powołując się na treść art. 361 § 1 k.c. stwierdził, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Sąd Okręgowy wskazał, że z opinii biegłego wynika, że wartość nieruchomości powodów obniżyła się od dnia 03 sierpnia 2011 r. o wskazaną przez niego kwotę, a wcześniej na tym terenie nieruchomości nie były objęte żadnymi ograniczeniami. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie zasądził odszkodowania solidarnie, bowiem solidarność ta nie wynika z czynności prawnej ani z ustawy (art. 369 k.c.). Powodowie są właścicielami nieruchomości na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej i zasądzone odszkodowanie wejdzie w skład ich majątku wspólnego.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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. Sąd Okręgowy stwierdził, że chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. tj. 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. W ocenie Sądu Okręgowego regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.) i dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, a ze względu na fakt, iż naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.). Zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w dniu

następnym po dniu doręczenia mu odpisu opinii biegłego, co nastąpiło w dniu 22 czerwca 2015 r. (z.p.o. k. 328). Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c., wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015 poz. 1830), Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd I instancji nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku częściowego wywiódł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu pierwszego wyroku.

Przedmiotowemu wyrokowi pozwany zarzucił:

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

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 10 kwietnia 2015 r. („Opinia główna”) i opinii uzupełniającej z dnia 3 września 2015 r. („Opinia uzupełniająca”) (łącznie: „Opinie”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - J. B. (1) („Biegły”) i przyjęcie, że:

a. Opinia jest prawidłowa i rzetelna, pomimo iż Opinia nie wyjaśniła szeregu wątpliwości, w szczególności Opinia nie udzieliła odpowiedzi na pytanie w jakim stopniu spadek wartości nieruchomości Powoda położonej w W. przy ul. (...) ((...)) miał związek z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania („OOU”) dla (...) im. (...) w W. (...), która weszła w życie 3 sierpnia 2011 r. (...), a w jakim z rzekomo istniejącym na Nieruchomości hałasem;

b. Opinia jest prawidłowa, pomimo iż jest ona sprzeczna z przepisami prawa, w tym art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyż Biegły w Opinii nie uwzględnił zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;

2) art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonych wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii Biegłego lub opinii innego biegłego niż Biegły, na okoliczności wskazane przez Pozwanego w odpowiedzi na pozew, podczas gdy okoliczności te, mające istotne znaczenie dla sprawy, a nie zostały wyjaśnione w toku niniejszej sprawy,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska („POŚ”) jego błędne zastosowanie na skutek błędnego przyjęcia na podstawie opinii biegłego z szacowania wartości nieruchomości, 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. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 oraz tabelą 2 załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku („Rozporządzenie Ministra Środowiska”) poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa Powoda względem Nieruchomości poprzez pozbawienie Powoda możliwości żądania zaniechania immisji przekraczających standardy środowiska, podczas gdy z Uchwały nie wynika, aby w miejscu położenia Nieruchomości dochodziło lub mogło w przyszłości dochodzić do przekroczeń norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, a Nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe;

3) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetek za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, podczas gdy

proceedzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie Powoda, a wartoř zaszęzonego odszkodowania wykracza poza rami zobowiązania odszkodowawczego. Skoro bowiem wysokoř szkody Powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Wskazując na powyższe, pozwany wniōł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 140.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami za opōźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniōł o zasędzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje postępowania według norm przepisanych prawem; a ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sędowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sędowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym o kosztach zastępstwa procesowego, o których zasędzenie niniejszym pozwany wniōł.

Jednocześnie pozwany na podstawie art. 380 k.p.c. wniōł o ponowne rozpoznanie przez Sęd II instancji wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okolicznoř czy wejřcie w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartořci nieruchomości powodów, poprzez:

1) ustalenie wartořci nieruchomości na dzień sprzed wejřcia 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 („Nieruchomořci Porównywane”) i ustalenie wartořci Nieruchomořci Porównywanych na dzień sprzed wejřcia w życie Uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii;

2) następnie obliczenie różnicy procentowej (%) wzrostu (ewentualnie spadku) wartořci Nieruchomořci z procentowym (%) wzrostem (spadkiem) wartořci kaźdej z Nieruchomořci Porównywanych, tj. obliczenie o ile procent w stosunku do wartořci z okresu sprzed daty wejřcia w życie Uchwały wzrosła (spadła) wartoř Nieruchomořci i o ile procent wzrosła (spadła) wartoř kaźdej z Nieruchomořci Porównywanych („Procentowe różnice”);

3) a następnie obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła Procentowa różnica z wartořci Nieruchomořci sprzed wejřcia w życie Uchwały.

Powodowie nie wnieřli pisemnej odpowiedzi na apelację.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 lutego 2018 r. (k.534) pełnomocnik pozwanego poparł własną apelację i zawarł w niej wniosek dowodowy.

Pełnomocnik powodów wniōł o oddalenie apelacji pozwanego. Wniosek dowodowy strony pozwanej pozostawił do uznania Sędu.

Sęd Apelacyjny postanowieniem z dnia 22 lutego 2018 r. wydanym na rozprawie dopuřcił dowód z dodatkowej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości będącej własnořcią powodów, opisaney szczególowo w punkcie pierwszym postanowienia Sędu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt XVI GC 109/14 w zwięzku z ograniczeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości ustanowionym Uchwałę Nr 76/11 W sejmiku województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku przez:

a) ustalenie wartořci nieruchomości powodów na dzień sprzed wejřcia w życie wyżej wymienionej uchwały tj. na dzień 3 sierpnia 2011 roku oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej 2 podobnych nieruchomości znajdujących się poza OOU (nieruchomořci porównywane) i ustalenie wartořci nieruchomości porównywanych na dzień sprzed wejřcia w życie ww. uchwały tj. na dzień 3 sierpnia 2011 roku oraz na dzień sporządzenia opinii;

b) następnie obliczenie różnicy procentowej wzrostu (ewentualnie spadku) wartořci nieruchomości powodów z procentowym wzrostem (spadkiem) wartořci nieruchomości porównywanych tj. obliczenie ile procent w stosunku do

wartości z okresu sprzed daty wejścia w życie ww. uchwały wzrosła (spadła) wartość nieruchomości powodów i o ile procent wzrosła (spadła) wartość nieruchomości porównywanych;

c) a następnie ustalenie, w jakim zakresie zmiana wartości nieruchomości powodów wynika z wprowadzenia OOU, przy uwzględnieniu wyników z punktów a i b.

Jednocześnie strona pozwana została zobowiązana do uiszczenia zaliczki na koszty biegłego w kwocie 4000 zł, która to zaliczka została uiszczona w dniu 28 lutego 2018 roku (k. 536).

W dniu 10 maja 2018 roku do akt wpłynęła opinia sporządzona przez biegłą J. B. (2) (k. 539). Z wniosków końcowych tej opinii wynika, że analiza danych rynkowych w postaci cen i cech rynkowych nieruchomości domów mieszkalnych na obszarze lewobrzeżnej dzielnicy W. i gmin ościennych (na obszarach z ustanowionym OOU) z uwzględnieniem poziomu natężenia hałasu lotniczego i lokalizacji nieruchomości w strefach OOU, wykonana metodą regresji wielorakiej (analiza hedoniczna) wykazuje, że wpływ strefy (...) ograniczonego (...) w W. (OOU oraz Z1 i Z2) jest nieistotny i nie ma wpływu na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku. Natomiast wpływ natężenia hałasu lotniczego (...) powyżej izofony 44 Db jest istotny i ma destymulujący (powodujący spadek wartości) wpływ na wartość domów mieszkalnych na analizowanym rynku w wymiarze w stosunku do wartości ok. -1,22%/Db (spadek wartości o ok. 1,22 % na każdy dodatkowy Db hałasu lotniczego (...)). Z opinii biegłej wynika jednoznacznie, że wejście w życie OOU na mocy uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) nie skutkowało utratą wartości spornej nieruchomości, wartość opiniowanej nieruchomości nie zmieniła się z tego powodu. Zdaniem biegłej wejście w życie ww. Uchwały nie wprowadziło ograniczeń w użytkowaniu i przeznaczeniu spornej nieruchomości oraz możliwościach zabudowy mogących spowodować obniżenie jej wartości.

Po doręczeniu ww. opinii pełnomocnikom stron, pełnomocnik powodów pismem z dnia 13 czerwca 2018 r. zakwestionował sporządzoną opinię w całości i wniósł o wykonanie nowej opinii przez innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości ewentualnie wniósł o wykonanie przez biegłego J. B. (2) uzupełniającej opinii, z uwzględnieniem zarzutów podniesionych w tym piśmie, wnosząc o wezwanie biegłej na terminy rozprawy. Do pisma tego pełnomocnik dołączył kserokopie dwóch wyciągów z operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości adres: W. Z. 256 i Z. 104 (k. 576 i 578), z których miała wynikać utrata wartości rynkowej tych nieruchomości położonych, podobnie jak nieruchomości powodów, w dzielnicy W. przy tej samej ulicy (tożsamej treści pismo k. 590).

W związku z powyższym Przewodniczący, wyznaczając kolejny termin rozprawy na 16 października 2018 r. na ten termin wezwał także biegłego J. B. (2), której doręczona została kopia pisma pełnomocnika powodów, zawierającego zarzuty do opinii biegłej.

Na rozprawie w dniu 16 października 2018 roku Sąd Apelacyjny dopuścił dowód uzupełniający z ustnej opinii biegłego J. B. (2) na okoliczności jak w postanowieniu z dnia 22 lutego 2018 roku. Biegła podtrzymała w całości swoją opinię.

Pełnomocnik powodów podtrzymał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie tego wniosku.

Sąd Apelacyjny postanowił dopuścić dowód z dodatkowej opinii innego biegłego rzeczoznawcy na okoliczność jak w postanowieniu z dnia 20 lutego 2018 roku, zobowiązując tym razem powodów do uiszczenia zaliczki na koszty biegłego. Zaliczka taka została uiszczona w dniu 30 października 2018 roku (k. 620).

W dniu 15 lutego 2019 roku do akt wpłynęła opinia biegłego A. Z. (1) (k. 631), z której końcowych wniosków wynika, że ustanowienie OOU nie wpłynęło na wartość nieruchomości powodów. Biegły wskazał, że w samym OOU brak jest ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości zabudowanych, które w konsekwencji mogłyby spowodować spadek wartości nieruchomości – zapisy Uchwały dotyczą głównie gruntów niezabudowanych i planowanych inwestycji, nie zmieniają zakresu i sposobu korzystania z istniejących budynków mieszkalnych. Biegły stwierdził, że rynek nie odnotowuje pośredniego spadku nieruchomości spowodowanego wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, a uzasadnienia tego faktu należy szukać w tym, że w związku z powołaniem OOU nie pojawiły się odczuwalne

ograniczenia w sposobie korzystania z już istniejących budynków mieszkalnych wynikające wprost z uchwały, jak również tym, iż uciążliwości hałasowe są w tym rejonie niewielkie, nie na tyle istotne, by wpłynąć na działania uczestników rynku.

Odpis tej opinii został doręczony pełnomocnikom obu stron (z.p.o. k.712). Żadna ze stron nie złożyła pisemnych zastrzeżeń czy uwag do opinii ww. biegłego. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 maja 2019 r. biegły złożył ustne wyjaśnienia do pisemnej opinii, w których podtrzymał w całości swoją pisemną opinię.

Pełnomocnik pozwanego poparł własną apelację i wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów.

Pełnomocnik powodów nie złożył żadnych dodatkowych wniosków dowodowych, nie sformułował także pisemnych ani ustnych konkretnych zarzutów do opinii biegłego A. Z. (1), ograniczył się jedynie do podtrzymania wniosku o oddalenie apelacji i do złożenia wniosku ewentualnego o zastosowanie art. 102 k.p.c. i zniesienie pomiędzy stronami kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne, za wyjątkiem ustalenia dotyczącego zmniejszenia wartości nieruchomości powodów na skutek ustanowienia uchwałą nr 76/11 OOU. W związku z powyższym nie ma konieczności przytaczania powyższych ustaleń w tym miejscu (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27.03.2012 r., III UK 75/11, z 14.05.2010 r., II CSK 545/09, z 27.04.2010 r., II PK 312/09, z 20.01.2010 r., II PK 178/09, z 08.10.1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 r. Nr 3, poz. 60).

Zdaniem Sądu II instancji uzasadniony był co do zasady pogląd, że właściciel nieruchomości, który w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 wystąpił z roszczeniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 p.o.ś. może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym z tej uchwały. Powodowie w niniejszej sprawie mogli więc dochodzić roszczeń wynikających z ograniczeń, którym podlegała ich nieruchomość na tle uchwały nr 76/11. Istotne jednak dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie, czy wartość nieruchomości powodów na skutek objęcia jej regulacją ww. uchwały nr 76/11 podlega takim ograniczeniom określonym w tej uchwale, które spowodowały to, że wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek objęcia jej o.o.u. wprowadzonym uchwałą nr 76/11.

W świetle treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. kluczowym ustaleniem faktycznym w niniejszej sprawie jest zatem to, czy wartość nieruchomości powodów uległa po dniu 4 sierpnia 2011 r. zmniejszeniu w związku z ustanowieniem o.o.u. na podstawie uchwały nr 76/11.

Sąd Okręgowy w oparciu o pisemną opinię biegłego J. B. (1) z kwietnia 2015 r. (k.248), uzupełnioną opinią z dnia 3 września 2015 r. (k.470) i ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie, przyjął, że do takiego zmniejszenia doszło. Sąd Apelacyjny nie podziela jednak stanowiska Sądu pierwszej instancji, że opinia tego biegłego wydana w postępowaniu przed Sądem Okręgowym może być uznana za wiarygodny dowód na podstawie którego można stwierdzić, że doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów na skutek ustanowieniem o.o.u. na mocy uchwały nr 76/11. Opinia ta, choć co do zasady korzystna dla powodów, po jej złożeniu do akt była kwestionowana przez obie strony procesu (vide pismo powodów z dnia 6 lipca 2015 r., k. 340 i z dnia 13 maja 2015 r. i pismo pozwanego z dnia 6 lipca 2015 r. k. 334). Powodowie i pozwany mieli wątpliwości co do podstaw metodologii użytej przez biegłego do sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwany kwestionował opinię m. in. z tego powodu, że nietrafne są wnioski biegłego dotyczące rzekomych przekroczeń norm hałasu, że w opinii brak jest jednoznacznych ustaleń faktycznych co do tego, czy szkoda powstała w związku z ograniczeniami z korzystania z nieruchomości, a jeśli tak to ewentualnie z jakimi, czy też w związku z imisjami, czy też w związku z wystąpieniem obu okoliczności, a także że zły jest dobór nieruchomości do porównania (nieruchomości podobne) z uwagi na to, że nieruchomości o wysokich cenach transakcyjnych z tabeli 11 wykazywały się lokalizacją o wiele korzystniejszą niż nieruchomości z tabeli 6,

co spowodowało zafałszowanie wyników wyceny. Z tej zatem przyczyny ustalenie przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego J. B. (1), że wartość nieruchomości powodów na skutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 uległa zmniejszeniu o 140.000 zł budziło wątpliwości.

Uznając, że ww. opinia biegłego wydana w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, uzupełniona o opinię pisemną z dnia 3 września 2015 r. i ustne wyjaśnienia biegłego nie jest przekonująca i nie wyjaśnia dostatecznie, czy i z jakich względów doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów, Sąd Apelacyjny, uwzględniając wniosek apelacji pozwanego złożony na podstawie art. 380 k.p.c. o ponowne rozpatrzenie przez Sąd II instancji wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości treści jak w apelacji, postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe, dopuszczając dowód z dodatkowej opinii innego biegłego.

Wydana w postępowaniu apelacyjnym pisemna opinia biegłego J. B. (2) z dnia 8 maja 2018 r. (k. 541) uzupełniona o ustne wyjaśnienia biegłej na rozprawie w dniu 16 października 2018 r. (k. 614), wskazuje kategorycznie, że na skutek ustanowienia uchwałą nr 76/11 o.o.u. nie doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów.

W efekcie w aktach sprawy Sąd II instancji dysponował dwiema opiniami biegłych sądowych sporządzonych zupełnie innymi metodami oraz zawierających skrajnie odmienne wnioski. Z uwagi na powyższe oraz to, że opinia biegłej J. B. (2) nie realizowała wprost treści postanowienia dowodowego Sądu Apelacyjnego, a także z uwagi na to, że opinia ta była kwestionowana przez powodów w całości, wskazywali na konkretne jej mankamenty (vide: pismo z dnia 13 czerwca 2018 r., k. 590), Sąd II instancji postanowił o dopuszczeniu dowodu z innego biegłego sądowego na te same okoliczności.

Kolejną opinię z dnia 13 lutego 2019 r. sporządził biegły sądowy dr hab. A. Z. (1). Z opinii tej wynika kategorycznie, podobnie jak z opinii biegłej J. B. (2), sporządzonej inną metodą, ten sam wniosek tj., że brak jest wpływu wejścia w życie uchwały nr 76/11 na spadek wartości nieruchomości powodów. Z opinii wynika, że spadek cen nieruchomości gruntowych zabudowanych zauważalny jest w okresie 2011-2016 nie tylko na rynku dzielnic położonych w sąsiedztwie lotniska, ale również w innych dzielnicach W., przy czym otrzymane wyniki wyceny wskazują, że w dzielnicy W. spadek ten był niższy w rozpatrywanym okresie, co związane jest z intensywnym rozwojem tej dzielnicy w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze osiedla przy ul. (...) zaobserwowano, że powstały nowe inwestycje po 2011 r. Biegły stwierdził, że w samym OOU brak jest ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości zabudowanych, które w konsekwencji mogłyby spowodować spadek wartości nieruchomości – zapisy uchwały dotyczą głównie gruntów niezabudowanych i planowanych inwestycji, nie zmieniają zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości. Z opinii wynika, że rynek nie odnotowuje pośredniego spadku wartości nieruchomości spowodowanego wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, a uzasadnienia tego faktu należy szukać w tym, że w związku z powołaniem OOU, nie pojawiły się odczuwalne ograniczenia w sposobie korzystania z już istniejących budynków mieszkalnych wynikające wprost z uchwały, jak również tym, iż uciążliwości hałasowe są w tym rejonie niewielkie, nie na tyle istotne by wpłynąć na działania uczestników rynku (opinia str. 50-51 k. 681-682). Biegły Z. składając ustne wyjaśnienia do opinii na rozprawie w dniu 17 maja 2019 r. (k. 745) na pytania pełnomocnika powodów podtrzymał w całości wnioski swej opinii, wyjaśnił, że z przeprowadzonej analizy wynika m. in to, że fakt, iż nieruchomość objęta jest obszarem OOU i świadomości tej okoliczności u uczestników rynku, nie miał wpływu na wartość nieruchomości powodów. Dodał, że jeśli chodzi o nieruchomość, której dotyczy niniejsza sprawa, to przekroczenia norm hałasu lotniczego występują tam sporadycznie i wynika to z danych monitoringu hałasu udostępnianych przez lotnisko na jego stronie internetowej oraz z danych udostępnianych przez Inspektorat Ochrony (...). Wobec powyższego zdaniem biegłego nie ma czynnika, który rzutowałby na spadek wartości nieruchomości powodów.

Opinia ta nie była kwestionowana przez strony. W szczególności powodowie, choć popierali wniosek o oddalenie apelacji, nie podnieśli tym razem jakichkolwiek konkretnych zarzutów do tej opinii, ani po doręczeniu pełnomocnikowi powodów odpisu tej opinii ani na rozprawie, na której były odbierane od biegłego ustne wyjaśnienia. Także Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się z urzędu nieprawidłowości w sporządzonej opinii i w związku z tym uznał ją za wiarygodny dowód na istotną w sprawie okoliczność tj. czy na skutek wprowadzenia OOU ww. uchwałą doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów. Trzeba przy tym zaznaczyć, że nie miał wpływu na ocenę ww. dowodu

fakt powołania się przez pełnomocnika powodów przy piśmie z dnia 24 lipca 2018 r. na dwa wyciągi z operatów szacunkowych nieruchomości położonej przy ul. (...) (k.596) i Z. 104 (k. 597). Po pierwsze pełnomocnik powodów nie wnioskował w ogóle o dopuszczenie tych dokumentów jako dowodów w sprawie, pod drugie nie mogłyby one zostać uznane za wiarygodne dowody z uwagi na to, że są to tylko kserokopie nie poświadczane za zgodność z oryginałem oraz wobec faktu, że wobec braku uzasadnień do tych operatów, nie sposób ocenić, czy były one poprawnie wykonane. Tym samym dokumenty te nie mogły podważyć wiarygodności dowodu z opinii biegłego sądowego A. Z..

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny na jej podstawie ustalił, że wprowadzenie OOU na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) nie skutkowało utratą wartości nieruchomości powodów i po dokonaniu powyższego ustalenia zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 p.o.ś. jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.). Ustanowienie o.o.u. jest zdarzeniem szkodzącym, z którym przepis art. 129 ust. 2 p.o.ś. wiąże możliwość dochodzenia odszkodowania, jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości pozostaje w związku przyczynowym (art. 361 § 1 k.c.) z tym zdarzeniem.

Na tle przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś. w orzecznictwie wskazuje się na cztery zasadnicze czynniki, pozostające w związku z ustanowieniem o.o.u., które mogą powodować zmniejszenie wartości nieruchomości, tj.: (1) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku, (3) zawężenie (ścięśnienie) granic prawa własności, (4) hałas.

Nie budzi wątpliwości, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, np. wyłączenie możliwości jej zabudowania budynkiem mieszkalnym, może w odniesieniu do konkretnej nieruchomości spowodować zmniejszenie jej wartości. Czynniki te musi być jednak odniesiony do konkretnej nieruchomości i istniejącego sposobu jej zagospodarowania. Z wiarygodnej opinii biegłego A. Z. wynika, że nieruchomość powodów jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i wykorzystywana na cele mieszkaniowe i przepisy Uchwały nr 76/11 nie ograniczają sposobu korzystania z tej nieruchomości, ani w sposób bezpośredni (powodowie nadal bowiem mogą korzystać z nieruchomości w taki sam sposób, jak dotychczas), ani w sposób pośredni (tzn. poprzez np. stygmatyzację nieruchomości w odczuciu uczestników rynku nieruchomości, co mogłoby wpłynąć na potencjalnych nabywców tej nieruchomości aktualnie lub w przyszłości). Brak jest nadto przesłanek do przyjęcia, że niemożność wykorzystania nieruchomości powodów pod zabudowę związaną z pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej wpłynęła na wartość tej nieruchomości.

Z tych przyczyn, według Sądu Apelacyjnego, powodowie, na których spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), nie wykazali, że przepisy uchwały nr 76/11 wprowadziły wobec ich nieruchomości ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

Trzeba przyznać, że w judykaturze prezentowany jest pogląd, że „Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje – na rynku – nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Podnosi się w tym kontekście, 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.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16). W tym ujęciu, sam fakt położenia nieruchomości na o.o.u. – bez względu na dotyczące tą nieruchomość ograniczenia – zmniejsza jej wartość, z uwagi na ograniczenie atrakcyjności takiej nieruchomości z perspektywy potencjalnych nabywców. Zatem krąg potencjalnych nabywców jest węższy, a dodatkowo są oni skłonni zaferować mniejszą cenę zakupu. Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę podziela.

Rzecz jednak w tym, że to, czy dochodzi do swoistej „stygmetyzacji” konkretnej nieruchomości na rynku i czy okoliczność ta ma wpływ na jej wartość rynkową jest kwestią ustaleń faktycznych. Do dokonania takich ustaleń niezbędne są wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.). Tym samym, ustalenie, czy fakt objęcia nieruchomości o.o.u. – jako odrębnej okoliczności – jest istotnym czynnikiem brany przez nabywców pod uwagę przy dokonywaniu zakupu i czy wpływa negatywnie na jej wartość, możliwe jest wyłącznie w oparciu o opinię biegłego. Opinia biegłego A. Z. (1) (podobnie zresztą jak opinia J. B. (2), sporządzona inną metodą) jednoznacznie wskazuje, że samo ustanowienie o.o.u. nie wpływa na wartość nieruchomości powodów z tego powodu. Jest to czynnik, który z punktu widzenia potencjalnych nabywców nie ma znaczenia. Niezależnie więc od tego, czy nieruchomość powodów byłaby objęta o.o.u. czy też nie, jej wartość byłaby taka sama.

Innym czynnikiem, mogącym wpływać na zmniejszenie wartości nieruchomości, na który wskazuje się trafnie w orzecznictwie jest ścieśnienie granic własności. Twierdzi się, że na skutek ustanowienia o.o.u. „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” (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, zob. też wyrok Sąd Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16). „O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Inaczej rzecz ujmując, po ustanowieniu o.o.u. właściciel jest zmuszony znosić immisje (określony normatywnie hałas), bez możliwości wystąpienia z roszczeniami dotyczącymi ograniczenia czy wykluczenia tych immisji.

Podobnie jednak, jak w wypadku „stygmetyzacji” nieruchomości rolą biegłego jest wyjaśnienie, czy „zawężenie” granic prawa własności przez pozbawienie właściciela możliwości dochodzenia zaniechania immisji, w szczególności oddziałującego na nieruchomość hałasu, ma wpływ na zmniejszenie wartości konkretnej nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, na podstawie wiarygodnej opinii biegłego Z. sporządzonej w niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, że zawężenie granic prawa własności powodów – inne niż ograniczenie sposobu wykorzystania (zagospodarowania) nieruchomości – choć faktycznie ma miejsce, może mieć np. wpływ na zmniejszenie zainteresowania potencjalnych nabywców nieruchomości, a tym samym przekłada się na spadek wartości spornej nieruchomości. Brak jest podstaw do formułowania tego rodzaju wniosków.

Odnosnie do ostatniego z czynników mogących rzutować na wartość nieruchomości, trzeba wskazać, że nie zostało wykazane, że ma znaczenie hałas „zalegalizowany” ustanowieniem o.o.u. Właściciel nieruchomości położonej na o.o.u. zostaje pozbawiony możliwości obrony przed oddziaływaniem, przeciwko któremu w przeciwnym razie mógłby skutecznie wystąpić z odpowiednim środkiem prawnym, zwłaszcza z powództwem negatoryjnym. Ustanowienie o.o.u. obciąża nieruchomość w tym znaczeniu, że jej właściciel ma obowiązek znoszenia normatywnie ustalonego hałasu, wynikającego z aktów wprowadzających o.o.u. – „zalegalizowanych” tymi aktami. Opinia biegłego wydana w postępowaniu apelacyjnym wskazują jednoznacznie, że również ten czynnik, podobnie jak „stygmetyzacja” nieruchomości na rynku oraz ścieśnienie granic prawa własności nie wpłynęły na zmniejszenie wartości powodów, w szczególności, że biegły twierdzi, że uciążliwości hałasowe na nieruchomości powodów są niewielkie.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów po ustanowieniu o.o.u. nie pozostaje w związku z tym zdarzeniem. Z tego względu powództwo nie znajdowało oparcia w treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. i podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie pierwszym w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś. oddalił powództwo o zasądzenie kwoty 140.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów wraz z odsetkami za opóźnienie od tej kwoty.

Wobec faktu, że zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego stanowiło wyrok częściowy, nie jest więc orzeczeniem kończącym sprawę w instancji w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny nie orzekł o kosztach za drugą instancję, lecz rozstrzygnięcie w tym zakresie pozostawił Sądowi Okręgowemu w orzeczeniu kończącym postępowanie, w tym ocenę czy zachodzą w sprawie podstawy do zastosowania wnioskowanego przez pełnomocnika powodów art. 102 k.p.c. Na tym bowiem etapie postępowania rozstrzygnięcie w tej materii byłoby przedwczesne, gdyż nie jest jeszcze znany ostateczny wynik postępowania w całej sprawie. 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. (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).

Marek Kolasiński Tomasz Wojciechowski Ewa Zalewska