

*Sygn. akt VII AGa 263/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 kwietnia 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędziowie: SA Aldona Wapińska*

*SA Maciej Dobrzyński*

*Protokolant: sekr. sądowy Izabela Nowak*

*po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa K. M.*

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

*o odszkodowanie*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 19 sierpnia 2016 r., sygn. akt XVI GC 982/14*

*uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym, w punkcie drugim oddalającym powództwo o zasądzenie kwoty 10 000 zł (dziesięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami żądanymi od tej kwoty oraz w punkcie trzecim i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.*

Sygn. akt VII AGa 263/18

## UZASADNIENIE

K. M. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. (1) kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów tzw. rewitalizacji akustycznej w budynku strony powodowej oraz (2) kwoty 70 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości strony powodowej w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, wskazując na upływ terminu zawitego, w którym powódka mogła wystąpić z roszczeniami dochodzonymi pozwem. W ocenie pozwanego, nie doszło do spadku wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki, brak jest bowiem w stosunku do przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek ograniczeń skutkujących spadkiem wartości lokalu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie lokalu na obszarze ograniczonego użytkowania przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości.

Wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 58 287 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powódki wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a kosztami procesu w 73% obciążył pozwanego oraz w 27% powódkę, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wraz z wejściem w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr 153/11 z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dalej, jako: „o.o.u.”), nieruchomość, na której znajduje się lokal powódki znalazła się w całości w o.o.u., poza strefą Z1 i Z2.

W związku z objęciem nieruchomości o.o.u. wartość ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki uległa obniżeniu o kwotę 58 287 zł.

Powódka pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r., które pozwany otrzymał w dniu 2 sierpnia 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z lokalu powódki i zmniejszeniem jego wartości w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

Powódka w dniu 2 sierpnia 2013 r. skierowała do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej pozwanego. Jako przedmiot ugody powódka wskazała kwotę 500 000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz kwotę 50 000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości przy ul. (...) w W..

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powódki w zakresie odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości jako zasadne, podlega uwzględnieniu w przeważającej części. Powódka zgłosiła roszczenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozwanemu pismem datowanym na dzień 2 sierpnia 2013 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 2 sierpnia 2013 r. (k. 53), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.

Według Sądu pierwszej instancji, powódka wykazała przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódki i związek przyczynowy zostały wykazane przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 ze zm. – dalej, jako: „p.o.ś.”) wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest też ustanowienie o.o.u.

W związku z ustanowieniem o.o.u. pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na o.o.u. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia o.o.u. możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki

takiego stanu prawnego. Szkodą podlegającą naprawieniu jest więc m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Hałas jest ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania i jest elementem wpływającym na spadek wartości nieruchomości choć – jak zarzucał pozwany – treść aktu prawa miejscowego nie zawiera zapisu, że hałas jest ograniczeniem, ani enumeratywnego wyliczenia wszelkich ograniczeń. Nie można mówić o szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych immisji hałasu wynikająca z samego wprowadzenia o.o.u. niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r., sygn. akt VI ACa 87/15).

Sąd Okręgowy miał również na uwadze stanowisko biegłego sądowego, który stwierdził, że położenie nieruchomości w o.o.u. znacznie ogranicza grono potencjalnych nabywców, a tym samym poziom osiąganych cen transakcyjnych jest relatywnie niższy niż w przypadku podobnych nieruchomości położonych poza o.o.u.

W myśl art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Nie budzi wątpliwości Sądu pierwszej instancji związek przyczynowy między szkodą w postaci utraty wartości ograniczonego prawa rzeczowego powódki a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego o.o.u. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego o.o.u. był bowiem spadek wartości ograniczonego prawa rzeczowego powódki.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że okoliczność iż lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej nie pozbawia strony powodowej roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogą do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właścicielki nieruchomości. Z tego względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki, otwierając jednocześnie drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12).

Z tych względów, Sąd Okręgowy uznał, że powódka udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie szkody obejmującej spadek wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Roszczenie odszkodowawcze powódki nie uległo przedawnieniu Tym samym, żądanie powódki w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 58 287 zł należało uznać za zasadne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie rewitalizacyjne było niezasadne z tego względu, że stronie powodowej upłynął termin zawity do zgłoszenia wskazanego roszczenia roszczeń. Zgłoszenie roszczenia pozwanemu nastąpiło pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r., które pozwany otrzymał w tym samym dniu. W piśmie tym jednak strona pozwana nie wyjaśniła, że chodzi też o roszczenia dotyczące rewitalizacji akustycznej budynku. Natomiast z ogólnego sformułowania zawartego w wezwaniu do zapłaty odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem

sposobu korzystania z lokalu powódki i zmniejszeniem jego wartości nie można domniemywać, że chodzi o roszczenia rewitalizacyjne.

Powódka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie wniosek o zawiązekanie do próby ugodowej już rozszerzony, w którym znajduje się także sformułowanie „tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej kwotę 50 000 zł w związku z narażeniem budynku na podwyższony poziom hałasu”. Sformułowanie to nie znalazło się jednak w zgłoszeniu, które dotarło do pozwanego w dniu 2 sierpnia 2013 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, aby termin został dochowany roszczenie rewitalizacyjne należało zgłosić bezpośrednio do pozwanego. Roszczenie mogło zostać zgłoszone w piśmie stanowiącym zawiązekanie do próby ugodowej, jednakże nie zmienia to wymogu doręczenia zgłoszenia roszczenia pozwanemu. W niniejszej sprawie pismo zawierające wniosek o zawiązekanie do próby ugodowej złożono do Sądu Rejonowego w dniu 2 sierpnia 2013 r. Nawet z zasad logiki wnioskować można, że pismo to do dnia 4 sierpnia 2013 r. nie zostało doręczone pozwanemu. Nie ma również żadnego dowodu na takie doręczenie.

Powódka nie zgłosiła więc roszczenia z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej pozwanemu do dnia 4 sierpnia 2013 r., a zatem roszczenia z tytułu rewitalizacji zgłoszone we wniosku o zawiązekanie do próby ugodowej należało uznać za spóźnione, bowiem zostały one zgłoszone po upływie dwuletniego terminu zawitego liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. W związku z tym roszczenie to podlegało oddaleniu.

Odsetki należą się powódce zgodnie z art. 481 k.c. za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, choćby wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, tj. w pkt 2. w zakresie oddalającym powództwo o zapłatę kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 129 ust. 2 i 4 p.o.ś. oraz art. 136 ust. 1-3 p.o.ś. przez niewłaściwą wykładnię oraz art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. przez nieprawidłową ocenę dowodu z pisma powódki z dnia 2 sierpnia 2013 roku pt. „wezwanie do zapłaty”, a w konsekwencji przyjęcie, że pismo powódki doręczone pozwanemu w dniu 2 sierpnia 2013 r. wzywające do wypłaty „odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z w/w lokalu i zmniejszeniem jego wartości” nie obejmowało kosztów na wypełnienie wymagań technicznych określonych dla istniejących budynków położonych w o.o.u. (art. 136 ust. 3 p.o.ś.);

- art. 129 ust. 4 p.o.ś. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. per analogiam przez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że złożenie przez powódkę wniosku o zawiązekanie do próby ugodowej przed upływem terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. stanowiłoby skuteczne zgłoszenie roszczenia, tylko wtedy, gdyby wniosek ten został doręczony pozwanemu;

- art. 129 ust. 4 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 1 p.o.ś. przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że roszczenie powódki o odszkodowanie obejmujące koszty rewitalizacji akustycznej budynku wygasło, podczas gdy roszczenie to objęte było wnioskiem o zawiązekanie do próby ugodowej wniesionym do sądu przed upływem terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś.;

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez uznanie za nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy i oddalenie przez Sąd I instancji wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki i biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności wskazane w pozwie.

W konsekwencji, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 30 listopada 2015 r., pisemnej opinii uzupełniających z dnia 19 maja 2016 r. oraz ustnej opinii uzupełniającej z dnia 18 sierpnia 2016 r., polegającą na przyjęciu, że na skutek utworzenia o.o.u. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powódki o kwotę 58 287 zł;

- art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. przez pominięcie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego;

- art. 129 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k. c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wejścia w życie uchwały powódce przysługuje odszkodowanie za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości;

- art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 10 sierpnia 2013 r., podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powódki.

Z tych przyczyn, pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacje obu stron są zasadne.

Trafne są zarzuty apelacji powódki dotyczące dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni przepisów regulujących kwestię terminu na wystąpienie z roszczeniem w niniejszej sprawie. Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że istota terminu dwuletniego terminu zawitego, określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś., sprowadza się do tego, że jest on zachowany wtedy, gdy przed jego upływem właściciel nieruchomości „wystąpił z roszczeniem”. Do tego terminu zawitego należy stosować w drodze analogii przepisy o przedawnieniu. Analogiczne zastosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. do tego terminu oznacza z kolei, że wniesienie przez właściciela pozwu lub wniosku o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej w okresie 2 lat, prowadzi do zachowania terminu (tak Sąd Najwyższy uchwale z dnia 12 maja 2017 r., III CZP 7/17, zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2017 r., III CZP 37/17).

Skoro zatem termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. upływał w dniu 4 sierpnia 2013 r., a powódka w dniu 2 sierpnia 2013 r. złożyła wniosek o zawiązanie pozwanego do próby ugodowej, obejmujący kwotę 50 000 zł „tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej”, to oznacza, że termin ten został zachowany. Powódka wystąpiła więc z roszczeniem dotyczącym rewitalizacji akustycznej w terminie określonym w art. 129 ust. 4 p.o.ś.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie rewitalizacji akustycznej, błędnie uznając, że roszczenie wygasło na skutek niezachowania terminu zawitego, nie badając innych przesłanek zasadności tego roszczenia. Nie budzi wątpliwości, że brak zbadania merytorycznej podstawy roszczenia na skutek np. uznania roszczenia za przedawnione oznacza, że nie rozpoznano istoty sprawy (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia

23 września 1998 r., II CKN 897/97; z dnia 12 lutego 2002 r. I CKN 486/00; z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00; z dnia 12 września 2002 r., IV CKN 1298/00).

Co więcej, ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie roszczenia obejmującego rewitalizację akustyczną ograniczają się wyłącznie do okoliczności istotnych z punktu widzenia dochowania terminu do zgłoszenia roszczenia. Brak jest natomiast innych ustaleń istotnych dla zastosowania art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. Ocena zasadności tego roszczenia wymaga więc przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Konieczne jest wobec tego uwzględnienie apelacji powódki, uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami żądanymi od tej kwoty i przekazanie sprawy w tej części Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy i konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.).

Zasadna jest również apelacja pozwanego. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu pierwszej instancji co do opinii biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, opinia ta nie pozwala na stanowcze stwierdzenie, że zmniejszenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego powódki pozostaje w związku z ustanowieniem o.o.u.

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

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 (ścieśnienie) 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. Jednak ten czynnik nie ma znaczenia dla nieruchomości powódki, która jest położona poza strefą Z1 i Z2, czyli nie dotkają jej żadne ograniczenia w sposobie zagospodarowania.

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” (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 października 2017 r., I ACa 392/17, podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 lipca 2017 r., I ACa 595/16). Podnosi się, 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 dotykające ją 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 zaoferować mniejszą cenę zakupu.

Rzecz jednak w tym, że to, czy dochodzi do swoistej „stygmatazacji” nieruchomości na rynku i czy okoliczność ta ma wpływ na jej wartość rynkową jest kwestią ustaleń faktycznych. Nie budzi wątpliwości, że 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.

Trzecim czynnikiem, mogącym wpływać na zmniejszenie wartości nieruchomości, na który wskazuje się 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 „stygmatazacji” nieruchomości rolą biegłego jest wyjaśnienie, czy „zawężenie” granic prawa własności przez pozbawienie właściciela możliwości dochodzenia zaniechania immisji ma wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości.

Odnosnie do ostatniego z czynników mogących rzutować na wartość nieruchomości, trzeba wskazać, że nie ma znaczenia hałas faktycznie generowany przez operacje lotnicze i oddziałujący na nieruchomość, ale hałas „zalegalizowany” ustanowieniem o.o.u. Oczywiście jest przecież, że zaprzestanie wykonywania operacji lotniczych nie zmieniliby stanu prawnego nieruchomości, która nadal położona byłaby w granicach o.o.u. i właściciel tej nieruchomości byłby obciążony obowiązkiem znoszenia określonego poziomu hałasu. Istotne jest to, że 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. Chodzi tu w szczególności o hałas pochodzący z działalności powodującej ustanowienie obszaru (np. uchwała Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, wyrok z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11).

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, iż „Nie można przyjmować, że odszkodowanie miałoby przysługiwać w każdym przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, niezależnie od ograniczeń istniejących wcześniej, w takim wypadku bowiem roszczenia z art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. odżywałyby w związku z każdą zmianą aktu prawnego utrzymującego istniejące już ograniczenia, a odpowiedzialność odszkodowawcza byłaby oderwana od samych ograniczeń, ich zwiększenia lub zmiany. Odpowiedzialność odszkodowawczą przewidziano natomiast nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Przysługuje ono za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości; innymi słowy szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego prowadzącego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać wtedy, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia, które zostały wprowadzone na określony czas. Szkoda nie powstaje, jeżeli kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tak jak akt poprzednio obowiązujący (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP 114/15, zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 kwietnia 2017 r., I ACa 1424/14).

Istotne jest wobec tego ustalenie, czy ustanowienie o.o.u. dla nieruchomości powódki zwiększyło dopuszczalny poziom hałasu w odróżnieniu do wcześniej istniejącej sytuacji prawnej. Jeżeli bowiem powódka przed wprowadzeniem o.o.u. była zobowiązana znosić hałas na tym samym poziomie lub poziomie wyższym niż po ustanowieniu o.o.u., to oznacza, że uchwała nr 76/11 nie wprowadziła żadnych dodatkowych ograniczeń wobec nieruchomości powódki.

Jak wynika z § 3 i 4 pkt 2 uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. granicę zewnętrzną obszaru wyznaczono na podstawie izolinii równoważnego poziomu dźwięku LAeqN 45 dB, ewentualnie LAeqD 55 dB, gdyby poprzednio wymieniona zawierała się wewnątrz obszaru nią ograniczonego. Chodzi zatem o teren, na którym hałas nocny przekracza (według opisanego wskaźnika) 45 dB. Z kolei granica zewnętrzna strefy Z2 odpowiada izolinii miarodajnego poziomu dźwięku w porze nocy na poziomie 50 dB. Oznacza to, że częścią obszaru ograniczonego użytkowania położoną poza strefami Z1 i Z2 objęto tereny o poziomie hałasu nocnego przekraczającym 45 dB, ale nie wyższym niż 50 dB, gdyż o ile byłby jeszcze większy, to nieruchomość znalazłaby się już w strefie Z2. Ustanowieniem obszaru o takim zasięgu „legalizuje” negatywne oddziaływanie w postaci hałasu wynikającego z działalności pozwanego na takim właśnie poziomie.

Z rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826) wynika, że dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych wyrażone wskaźnikiem LAeqN dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługowej wynosi 50 dB.

Prowadzi to do wniosku, iż ustanowienie o.o.u. uchwałą nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. nie zwiększyło dopuszczalnego poziomu hałasu oddziałującego na nieruchomość powódki. Jak słusznie zwraca uwagę pozwany ustanowienie obszaru w zakresie przekraczającym zasięg strefy Z2 służyło legalizacji hałasu w przypadku zabudowy o charakterze specjalnym, to jest szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, dla której przewidziano dopuszczalny poziom LAeqN wynoszący 45 dB. Nieruchomość powódki to lokal mieszkalny i nic w sprawie nie wskazuje, by ten niższy wskaźnik mógł mieć do niej zastosowanie (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2017 r., VI ACa 2011/15). Inaczej rzecz ujmując, wprowadzenie o.o.u. nie nałożyło na powódkę dalej idących ograniczeń w zakresie znoszenia hałasu niż przepisy dotychczas istniejące.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, opinia biegłego w niniejszej sprawie nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, które ze wskazanych czynników biegły uznał za relewantne z punktu widzenia wartości nieruchomości. Ustanowienie o.o.u. nie spowodowało powstania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości powódki, ani nie zwiększyło – w porównaniu do wcześniej istniejącego stanu prawnego – dopuszczalnego poziomu hałasu, który powódka musi znosić. Należy zatem rozważyć, czy pozostałe dwa czynniki, tj. „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku oraz ścieśnienie granic prawa własności wpłynęły na zmniejszenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego powódki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęta przez biegłego metoda porównywania parami nie pozwala na ustalenie, czy istotnie nieruchomości na obszarze o.o.u. są dotknięte swoistą „stygmatyzacją”. Ustalenie tej okoliczności wymaga zbadania większej liczby transakcji i jest właściwie możliwe jedynie przy zastosowaniu analizy statystycznej. Opinia nie odpowiada również na pytanie, jak postrzega się na rynku nieruchomości, co do których następuje „zawężenie” granic prawa własności i czy to zawężenie wpływa na rynkową wartość nieruchomości. Co więcej, biegły zdaje się przyjmować, że kluczowym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie wartości nieruchomości położonych na o.o.u. ma hałas lotniczy (k.618), który to czynnik nie powinien mieć – według Sądu Apelacyjnego – zasadniczego znaczenia dla ustalenia związku między ustanowieniem o.o.u. i wartością prawa powódki.

Poza tym, biegły nie ustalił, jaka była wartość prawa powódki przed ustanowieniem o.o.u., a więc przed dniem 4 sierpnia 2011 r. Nie pozwala to na ustalenie, czy rzeczywiście wartość prawa powódki uległa zmniejszeniu na skutek ustanowienia o.o.u. Biegły, co prawda, wskazuje, że ceny nieruchomości były w badanym przez niego okresie stabilne. Nie można jednak wykluczyć, że na nieruchomość powódki już przed ustanowieniem o.o.u. oddziaływały czynniki,



które deprecjonowały jej wartość. Tym samym, aktualna, mniejsza wartość prawa powódki – w porównaniu do nieruchomości położonych poza o.o.u. – nie pozostawałaby w związku przyczynowym z ustanowieniem o.o.u.

Te argumenty przemawiają za uznaniem, że sporządzona w sprawie opinia biegłego nie mogła stanowić miarodajnego dowodu, dającego podstawę do stanowczego ustalenia, iż wartość prawa powódki na skutek ustanowienia o.o.u. uległa zmniejszeniu o kwotę zasądzoną zaskarżonym wyrokiem. Konieczne jest wobec tego dopuszczenie dodatkowej opinii biegłego (art. 286 k.p.c.), która wyjaśni zasygnalizowane wątpliwości.

Mając jednak na względzie, że opinia biegłego jest jedynym dowodem w sprawie, a zatem dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego oznacza w istocie konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.) oraz okoliczność, że w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone, istnieje samodzielna podstawa do uchylenia zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny uznał, iż konieczne jest uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania także w zakresie, w jakim powództwo zostało uwzględnione.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym, w punkcie drugim oddalającym powództwo o zasądzenie kwoty 10 000 zł wraz z odsetkami żądanymi od tej kwoty oraz w punkcie trzecim i w tej części przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.