

Sygn. akt VII AGa 350/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Tomasz Wojciechowski

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska (spr.)

SA Ewa Zalewska

Protokolant: sekr. sądowy Monika Bąk-Rokicka

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa R. M., W. M.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 września 2016 r., sygn. akt XVI GC 201/14

1. *oddala apelację;*

2. *pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego Sądowi Okręgowemu w Warszawie w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.*

VII AGa 350/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 lutego 2014 r. R. M. i W. M. jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej położonej w W. przy al. (...), w udziale 1/2 każdego z nich, domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W., po 95.413 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta trzynaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, w tym kwotę po 10.500 zł (dziesięć tysięcy pięćset złotych) tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na poprawę warunków akustycznych w budynku strony powodowej oraz po 65.413 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta trzynaście złotych) tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości.

Powództwo oparto o brzmienie art. 129 POŚ oraz alternatywnie o art. 435 k.c. w związku ze spadkiem wartości nieruchomości wskutek objęcia nieruchomości na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. ograniczeniami związanymi z koniecznością znoszenia podwyższonego hałasu ustalonymi dla strefy Z1. Powodowie zgłosili swoje roszczenia pozwanemu pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. oraz wezwali do zawarcia ugody. Strony nie doszły do porozumienia, w związku z czym powodowie wystąpili z powództwem.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 października 2014 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przekroczenia terminu zawitego w jakim powodowie mogli wystąpić z powództwem, ze względu na wcześniejsze objęcie ograniczeniami zawartymi w Rozporządzeniu nr 50 Wojewody Mazowieckiego przewidzianymi dla strefy M. Uchwała nr 76/11 nie wprowadziła kolejnych obostrzeń dla budynków mieszkalnych a poziom hałasu nie uległ zmianie. W ocenie pozwanego należy uznać, iż nastąpiło przekroczenie terminu zawitego. Na gruncie samej Uchwały 76/11 powodowie nie wykazali uniemożliwienia korzystania z ich nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ani poniesienia szkody w związku z ustanowieniem OOU 2011 i związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy ograniczeniami a szkodą. Dla roszczeń opartych o art. 435 k.c. pozwany podniósł zarzut, iż nie jest przedsiębiorstwem w całości wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody oraz zarzut przedawnienia.

Wyrokiem częściowym z dnia 20 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów R. M. i W. M. po 65.413,00 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych) tytułem spadku wartości nieruchomości położonej przy Al. (...) (działka nr (...)) w W., dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), której powodowie są współwłaścicielami w udziale wynoszącym 1/2 z odsetkami ustawowymi od 22 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty i w punkcie drugim oddalił w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powodowie są właścicielami nieruchomości znajdującej się przy Al. (...) (dawniej: (...)) stanowiącej działkę budowlaną o powierzchni 1076 m⁽²⁾, w udziale 1/2 każdy, którą nabyli na podstawie postanowień o stwierdzeniu nabycia praw do spadku oraz na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1992 r. Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wybudowanym w 1961 r. Tereny, na których znajduje się nieruchomość, w planie zagospodarowania określone są jako tereny mieszkaniowe.

Sąd Okręgowy przywołał rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007). Mocą tego aktu został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej POŚ). Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie „M” tego obszaru, tj. strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

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

Ustęp 2 powołanego § 4 tego rozporządzenia w strefie M dopuścił zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Zaś § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

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

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

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że 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 (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) 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 Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) w W..

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

Sąd Okręgowy zaznaczył, że na dzień wejścia w życie Uchwały 76/11 nieruchomości powodów zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodinnym użytkowanym na cele mieszkalne. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) obniżyła się o 130.826 zł (sto trzydzieści tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych).

Według ustaleń Sądu Okręgowego powodowie pismem doręczonym w dniu 21 czerwca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 800.000 z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kwoty 350.000 zł z tytułu kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku. Dodatkowo wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie dnia 31 lipca 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do próby ugodowej w zakresie roszczeń objętych wezwaniem do zapłaty. Na posiedzeniu w dniu 04 października 2013 r. nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy 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 Okręgowego. Sąd Okręgowy pominął wnioski o dopuszczenie dowodu z fragmentów opinii biegłych lub orzeczeń innych sądów powszechnych w zakresie, w jakim nie dotyczyły one bezpośrednio nieruchomości powodów.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w jego ocenie nie było podstaw do zawieszenia postępowania ze względu na skierowania do Sądu Najwyższego pytania prawnego w przedmiocie wystąpienia desuetudo, bowiem w stanie faktycznym ustalonym w sprawie zagadnienie to nie miało istotnego znaczenia dla kwalifikacji prawnej i wydanego orzeczenia.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego z zakresu (...) z dnia 25 stycznia 2016 r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 30 grudnia 2015 r. i przesłuchania biegłego na rozprawie w dniu 20 września 2016 r., w zakresie w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 1-07-12, wraz z posadowionym na niej budynkiem,

użytkowanym na cele mieszkalne. W ocenie Sądu 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 sposób dochodzenia do nich. Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, iż biegły posiada uprawnienia od 2000 r. i od 2012 roku jest biegłym sądowym, który sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach. Biegły w sposób przekonujący 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 nie objętym tą strefą. Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych. Sposób sporządzenia opinii w ocenie Sądu Okręgowego odpowiadał prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego i nie podaje metody nadrzędnej w stosunku do innych, zatem do biegłego należy wybór odpowiedniej i adekwatnej metody do uzyskania rzetelnego wyniku. 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.

Sąd Okręgowy stwierdził, że 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 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 zaznaczył, że obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu zachodzi wtedy, gdy już przeprowadzona opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna i niejasna. Sąd nie jest obowiązany 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.

Powodowie wnosili o przedstawienie wyjaśnień w przedmiocie doboru map akustycznych dla (...) W. w kontekście ustaleń wprowadzonych uchwałą nr 76/11 oraz uwzględnienia hałasu i jego wpływu na nieruchomość. Pozwany zgłaszał zarzut niezwyfikowania wartości nieruchomości na datę wejścia w życie Rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego oraz nieustalenie jaki wpływ na nią miało objęcie OOU 2007, zarzucił nieprawidłowe ustalenie wartości przez biegłego ze względu na wskazanie wartości teoretycznej a nie obiektywnie maksymalnej, nieprawidłowe obliczenia matematyczne, nieodpowiedni dobór nieruchomości do opinii, brak związku przyczynowo skutkowego pomiędzy wprowadzeniem OOU 2011 a wartością nieruchomości ze względu na brak zmian w ograniczeniach dla budynku powodów.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii pisemnej, Sąd Okręgowy wezwał na rozprawę biegłego celem złożenia ustnych wyjaśnień. Opinia pisemna biegłego, jak i jego wyjaśnienia są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoriyczny odpowiadają na zakreśloną biegłemu tezę dowodową. Odnośnie poszczególnych kwestii Sąd Okręgowy wypowiedział się w części dotyczącej oceny prawnej.

W ocenie Sądu Okręgowego dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, nie było potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia było przesłuchanie strony z ograniczeniem do przesłuchania powodów, bowiem kwestie związane z utratą wartości nieruchomości zostały wyjaśnione przez biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie w całości odnośnie zmodyfikowanego roszczenia głównego oraz częściowo odnośnie roszczenia odsetkowego.

Powodowie dochodzili odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla(...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powodów - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - znajdującej się w W. przy Al. (...), w strefie Z1 zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W..

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odwołał się do treści powołanego przepisu, stanowiącego, że 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).

Sąd Okręgowy stwierdził, 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. 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.

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.

Sąd Okręgowy rozważył istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ.

Legitymacja czynna powodów nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodowie nabyli nieruchomość w 1992 roku, która już wtedy była zabudowana budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne. Wypełniona więc została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powodowie byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym objętej OOU.

W drugiej kolejności Sąd Okręgowy sprawdził zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powodów ich roszczenia.

Obszar ograniczonego użytkowania dla (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę Mazowieckiego.

Przedstawiając rozbudowaną argumentację Sąd Okręgowy podzielił stanowisko, że przepisy Rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 07 sierpnia 2007 r. zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) w W.. Słuszność tej linii orzeczniczej potwierdził także Sąd Najwyższy rozpatrując pytanie prawne Sądu Okręgowego w Warszawie (uchwała III CZP 34/15).

Sąd Okręgowy odnosząc się do ustalonego w sprawie stanu faktycznego podkreślił, że nieruchomości powodów znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) w W. i była położona w strefie „M”. W obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. OOU 2011 nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1.

Sąd Okręgowy stwierdził, że obydwa akty prawa lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły nieruchomości powodów, stąd należało dokonać analizy wprowadzonych ograniczeń w stosunku do tejże nieruchomości i zbadać o ile, i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy na podstawie porównania i analizy przepisów powołanych wyżej aktów prawnych - Rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego oraz Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego uznał, że ze względu na położenie nieruchomości powodów w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie „M”. Pod rządami Rozporządzenia powodowie mieli możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom natomiast (§ 4 pkt 2), natomiast Uchwała 76/11 całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i domów opieki społecznej. Także zmiana funkcji obecnie istniejących budynków jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 uchwały).

Sąd Okręgowy podzielił tu w pełni stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, zgodnie z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje 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. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża ograniczenia na kolejny okres obowiązywania. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie a tym bardziej, gdy je zmniejsza.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro ograniczenia dla nieruchomości powodów zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały 76/11, należy uznać, że termin z art. 129 § 4 POŚ dla powodów otworzył się na nowo. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku, więc termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powodowie temu obowiązкови sproścali, bowiem zgłosili pozwanemu swoje roszczenia pismem doręczonym w dniu 21 czerwca 2013 r., a następnie złożyli zawiązanie do próby ugodowej w Sądzie w dniu 31 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy uznał, iż wobec ustalenia, że powodom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomości powodów, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie wykazali szkodę w postaci utraty wartości nieruchomości na kwotę 130.826 zł oraz związek przyczynowy.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje 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. O ile bowiem 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. 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 POS 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.

Sąd Okręgowy na wnioski stron celem ustalenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powodów zmieniła się, dopuścił dowód z opinii biegłego.

Sąd Okręgowy przytoczył opinię biegłego. Sporządzający opinię biegły ustalił, że nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy W., która zyskuje popularność stając się miejscem nowych inwestycji przede wszystkim mieszkaniowych. Dominuje na jej terenie niska zabudowa, wynikająca również z sąsiedztwa lotniska. Nieruchomość jest położona w południowej części dzielnicy, rejon urbanistyczny O. bezpośrednio po zachodniej stronie AL (...) niedaleko skrzyżowania z ulicą (...), blisko obwodnicy W. z bardzo dobrym dostępem do komunikacji. Lokalizacja nieruchomości pod względem mieszkaniowym jest słaba - narażona jest na uciążliwy hałas uliczny od Alei (...), bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa biurowo - usługowa a nie mieszkaniowa, plusem jest dostęp do komunikacji i placówek handlowo - usługowych oraz użyteczności publicznej. Zgodnie z informacjami udzielonymi przez właściciela w latach 2007 i 2011 budynek był użytkowany na cele mieszkalne - obecnie nieruchomość nie jest zamieszkała, jednak w ewidencji ujawniony jest charakter mieszkalny. Przy oszacowaniu wartości nieruchomości uwzględniono sposób użytkowania na datę 04 sierpnia 2011 pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 82 m², standard wykończenia niski (do generalnego remontu), teren nieruchomości niezagospodarowany.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że biegły posłużył się mapami akustycznymi w odniesieniu do hałasu lotniczego z zaznaczeniem lokalizacji budynku przy Al. (...). Z map wynika, iż nieruchomość leży w obszarze terenu strefy śródmiejskiej o dopuszczalnym hałasie lotniczym 60dB i 50dB, długookresowy średni poziom dźwięku w ciągu wszystkich pór nocy, ze względu na usytuowanie w strefie granicznej przyjęto 55dB, długookresowy średni poziom dźwięku dobowy przyjęto na poziomie 65dB. Biegły doszedł do wniosku, iż długookresowy średni poziom dźwięku związany z hałasem lotniczym kształtuje się powyżej dopuszczalnych norm dla strefy śródmiejskiej i przekracza je maksymalnie o 5 dB. Przystępując do analizy biegły oszacował średnie ceny domów jednorodzinnych usytuowanych w obszarze OOU w obrębie dzielnicy W. w okresie 01 stycznia 2006 – 23 sierpnia 2007 i w okresie 24 sierpnia 2007-31 grudnia 2008, oraz usytuowanych poza OOU w obrębie dzielnicy W. dla wskazanych dat, po czym

porównał zmianę cen w obszarze OOU i poza nim na datę 24 sierpnia 2007 r. Następnie analogiczne czynności biegły wykonał dla okresów 01 stycznia 2010 – 03 sierpnia 2011 i 03 sierpnia 2011 – 31 grudnia 2015. Rynkową wartość nieruchomości oszacowano przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. Z uwagi na cel wyceny stan nieruchomości przyjęto na dzień wejścia w życie uchwały 76/11 tj. 04 sierpnia 2011 r. Według biegłego wartość gruntu przeznaczonego pod usługi znacznie przewyższa wartość istniejącego budynku i o wartości nieruchomości stanowi tylko wartość gruntu. Z badania lokalnego rynku wynika, iż ceny gruntów pod usługi wzrosły po 2011 r. a na ich wartość nie miało wpływu wejście w życie OOU 2011. Zatem z uwagi na cel wyceny oszacowanie spadku wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny przy Al. (...), wyceniono nie optymalną wartość nieruchomości (przeznaczenie usługowe) a „teoretyczną” wartość nieruchomości czyli dom jednorodzinny o powierzchni użytkowej 82 m⁽²⁾ w niskim stanie technicznym, usytuowany na działce o pow. 1076 m⁽²⁾ (przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną). Sąd Okręgowy wskazał przy tym, iż zarzuty pozwanego dotyczące tej metody są bezzasadne i nie mogły zostać uwzględnione. Zgodnie z art. 134 i 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeśli przeznaczenie nieruchomości nie powoduje zwiększenia jej wartości - w przypadku szacowanej nieruchomości spadek wartości w wyniku utworzenia OOU 2011 występuje wyłącznie w przypadku korzystania z nieruchomości jako dom jednorodzinny. Za tym traktowaniem przemawia także treść art. 129 POŚ.

Sąd Okręgowy stwierdził, że biegły po zbadaniu rynku uznał, iż najwłaściwszą metodą dla przeprowadzenia wyceny nieruchomości będzie podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. Do analizy przyjęto wszystkie transakcje domami jednorodzinnymi, dla których w akcie notarialnym została określona powierzchnia użytkowa lub zabudowy i ilość kondygnacji - z wyłączeniem roku 2009, kiedy to nastąpił spadek cen ze względu na ogólnosiwiatowy kryzys. Biegły zidentyfikował 16 transakcji w OOU za okres 2006/2007 i 44 transakcje poza OOU w tym czasie. Za okres 2007/2008 w OOU biegły ustalił 12 transakcji, poza OOU 26 transakcji, co wyraźnie wskazuje, iż przeważają transakcje nieruchomościami spoza OOU. W obrębie dzielnicy W. ceny w analizowanych okresach wzrosły w OOU o 32,43% zaś poza OOU o 32,30%. Podobnie zachowywały się ceny domów jednorodzinnych na terenie sąsiedniej dzielnicy U.. Biegły odnotował, iż wzrost cen w obszarze M był taki sam jak dla całego obszaru OOU, co potwierdza, iż wprowadzenie obszaru M nie wpłynęło negatywnie na wartość nieruchomości, biorąc pod uwagę dane z dzielnicy W.. Biegły stwierdził, iż nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości ze względu na wprowadzenie OOU 2007 - zarzuty podnoszone przez pozwanego w zakresie braku wyceny zmiany wartości nieruchomości w tym zakresie były zatem całkowicie chybione.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że za okres 2010/2011 w OOU biegły zidentyfikował 17 transakcji zaś poza OOU 5. Z kolei w okresie 2011/2015 w OOU odnotowano 92 transakcje a poza nim 17. Na podstawie zgromadzonych danych biegły wskazał, iż w okresie 2010-2015 domy jednorodzinne na terenie dzielnicy W. położone w OOU straciły na wartości 16,32% zaś poza OOU 16,52%. Podobnie zachowywały się ceny na terenie dzielnicy U.. Jak widać z powyższego w rejonie całej W. zanotowano po 04 sierpnia 2011 spadek cen w wysokości ok. 15%. W obszarze Z1/Z2 odnotowano szacunkową ilość transakcji i można stwierdzić, że spadek cen na tym terenie wyniósł ok. 36% i był dwukrotnie wyższy niż w pozostałych częściach OOU. Podobnie w dzielnicy U. spadek wyniósł ok. 33%.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w ocenie biegłego powyższa analiza wykazała, że wprowadzenie 04 sierpnia 2011 r. OOU nie wpłynęło na spadek cen nieruchomości w obszarze OOU poza strefami Z1 i Z2. W strefie Z1/Z2 stwierdzono znacznie wyższy spadek cen niż w innych obszarach (...) ok. 20,04% (dla W.) w porównaniu do ok. 15% w OOU 2011. W przypadku lotniska O. strefę OOU wprowadzono co najmniej trzykrotnie - w roku 2003, 2007 i 2011 a samo lotnisko istnieje od 1934 r. Oznacza to, że przed 2011 r. rynek był co najmniej dwukrotnie poddany stymulacji prawnej, a właściciele od kilkudziesięciu lat mieli świadomość funkcjonowania lotniska. Niemniej w latach 1990-2007 rynek nieruchomości w W. dopiero się rozwijał, a nabywcy nie zwracali szczególnej uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane. Przed kryzysem ekonomicznym (...) popyt na rynku nieruchomości przewyższał podaż - praktycznie sprzedawało się wszystko i prawie wszędzie. Uchwała 76/11 usankcjonowała prawnie istnienie

strefy Z1 i Z2 jednocześnie wprowadzając poziom hałasu inny niż w dopuszczalnych normach, co wypłynęło na obniżenie wartości nieruchomości. Już z samego uzasadnienia do projektu Uchwały 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego wynika, iż przez okres pięciu lat przed jej uchwaleniem (...) podjęły działania, które mogły zmierzać do zmian w środowisku i tym samym wywołać reakcje uczestników rynku - zatem zarówno przyjęcie uchwały, jak i relacja zmiany cen na rynku jest skutkiem zawężenia prawa własności związanego z oddziaływaniem (...) na otoczenie. Nie jest to związek punktowy z datą przyjęcia samej uchwały, ale informacje o zmianach w stanie prawnym nieruchomości są elementem cenotwórczym. Podobnie informacje o zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową, powodują wzrost cen gruntów na tym obszarze jeszcze przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania. Zatem w chwili wejścia w życie nowych regulacji ceny realne są inne niż przed powzięciem informacji o planowanych zmianach stanu prawnego, ale pozostają z nim w ścisłym związku - proces ten trwać może od jego inicjacji do finalizacji kilka lat. Zatem sam czynnik występujący na danym obszarze powoduje zmianę cen, ale ma to bezpośredni związek z sankcjonowaniem prawnym i wprowadzenie nowych regulacji staje się trwałym elementem cenotwórczym na danym terenie. Sądowi Okręgowemu znany był z urzędu fakt, iż wprowadzenie strefy Z1 miało na celu stopniową degradację funkcji mieszkalnej na tym obszarze, czego wyniki można zaobserwować badając ceny nieruchomości oraz biorąc pod uwagę ilość transakcji na rynku właściwym. Oczywistym efektem tej regulacji jest utrata wartości przez nieruchomości zlokalizowane w strefie Z1 i stopniowe likwidowanie budynków o funkcji mieszkalnej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że biorąc pod uwagę powyższe biegły wyliczył, że spadek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia OOU 2011 wyniósł 20,04% zaś w wyniku wprowadzenia OOU 2007 – 0%.

Sąd Okręgowy uznał, że szacując aktualną wartość nieruchomości biegły przeanalizował rynek właściwy stwierdzając występowanie małej liczby transakcji w 2015 r. Zidentyfikowano 21 transakcji podobnych przy czym średnia cena wyniosła 6.024 zł/m². Biegły przyjął cechy oraz nadał im wagi zgodnie z posiadaną wiedzą dot. preferencji nabywczych klientów w tym położenie nieruchomości względem lotniska - uwzględniając analizę map akustycznych. Po przeprowadzeniu obliczeń biegły uzyskał wartość 1m² wynoszącą 6.361 zł, co daje w zaokrągleniu wartość nieruchomości na datę wyceny 522.000 zł. Biegły na tej podstawie wskazał, że spadek wartości nieruchomości dla tak obliczonego iloczynu o 20,04% daje kwotę 130.826 zł. Biegły podkreślił, że dla oszacowania położenia względem lotniska przyjął pośrednie wielkości wynikające z map akustycznych.

Zastrzeżenia do ww. opinii zgłosiły obie strony postępowania, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego zostały one w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wyjaśnione przez biegłego, który podtrzymał swoją opinię w całości. Wyjaśnienia biegłego są logiczne, spójne i przekonujące. Biegły precyzyjnie udzielił odpowiedzi na wszelkie pytania zadane w tezie dowodowej. Z treści opinii wynika także, że nieruchomości badane były również z uwzględnieniem ograniczeń istniejących na skutek objęcia nieruchomości podobnych regulacjami OOU 2007, a stwierdzenie, że w innych sprawach biegli dochodzą do odmiennych wniosków niż biegły jest całkowicie bez znaczenia dla prawidłowości ustaleń w przedmiotowej sprawie. Biegły nie badał ponadto poziomu hałasu na nieruchomości, ponieważ nie ma do tego uprawień, ani nie był zobowiązany postanowieniem Sądu do przeprowadzenia podobnych badań. Na spadek wartości nieruchomości powodów nie ma wpływu jedynie hałas, jak twierdzi pozwany, ale także obostrzenia związane z powstawaniem nowych obiektów lub adaptacją na potrzeby mieszkaniowe. Wartość nieruchomości ustalona na dzień przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 oraz w tym dniu i na dzień sporządzenia wyceny w pełni obrazują utratę wartości nieruchomości powodów, która wynikała bezpośrednio z wprowadzenia tego aktu prawnego.

Sąd Okręgowy nie uznał załączanego do pisma pozwanego za wiarygodny dokument i w pełni obrazujący skalę działania (...) (...) w W.. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż z samej treści tego dokumentu wynika potwierdzenie że prawo własności powodów jest zawężone i wykonywane są z tego tytułu loty, które były przyczyną zmiany stanu prawnego nieruchomości. Po wtóre brak jest informacji na temat rodzajów lotów, które zostały uwzględnione w tej statystyce, czy są tam uwzględnione ilości startów i lądowań dla lotów cargo, general aviation i wojskowych, również operujących z tego lotniska. Zaś według danych z tego zakresu publikowanych przez Urząd Lotnictwa Cywilnego i powszechnie dostępnych wynikają zgoła odmiennie dane.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie wykazali istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) W..

Sąd Okręgowy zaznaczył, że 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 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 jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.. Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powodów obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU. Sąd Okręgowy uznał, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 130.826 zł. Ze względu na fakt iż powodowie są współwłaścicielami nieruchomości w udziale po 1/2 każdy Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów kwotę odpowiadającą wysokości jego udziału w nieruchomości.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie było podstaw do uznania alternatywnego roszczenia powodów opartego na art. 435 k.c. z racji uwzględnienia go na podstawie art. 129 POŚ. Sąd orzekający popierał stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 09 kwietnia 2010 r. podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 POŚ i art. 129 POŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności. Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art 481 §1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W zakresie odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 POŚ, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13. Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 POŚ powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia. Powodowie dochodzili od pozwanego odszkodowania obejmującego spadek wartości nieruchomości oraz w części która jeszcze nie została rozstrzygnięta - za koszty dostosowania akustycznego nieruchomości. Za trafny należy przyjąć pogląd, że roszczenie powodów o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powodów do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem. W tym zakresie wyrok zasądający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.

Zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powodów najpóźniej w dniu doręczenia zgłoszenia roszczeń przez powodów tj. 21 czerwca 2013 r., zatem datą początkową dla naliczenia odsetek był dzień

następny - w pozostałej części Sąd Okręgowy żądanie odszkodowania w zakresie odsetek oddalił o czym orzeczono jak w punkcie 2 sentencji.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 §2 k.c. od dnia 01 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty o czym orzeczono jak w punkcie 1.

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

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

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

2) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powodów R. M. i W. M. po 65.413,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, podczas gdy wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę opinii z dnia 25 stycznia 2016 r. pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 24 maja 2016 roku i ustnej opinii uzupełniającej z dnia 20 września 2016 r. biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - K. D. i wyprowadzenie z opinii nieprawidłowego wniosku, że wobec nieruchomości powodów w związku z wejściem w życie uchwały powstały nowe ograniczenia skutkujące możliwością dochodzenia roszczeń w terminie 2 lat od wejście w życie uchwały w sytuacji, gdy ograniczenia wskazane przez biegłego w opinii nie dotyczą nieruchomości powodów, a zatem opinia nie jest wiarygodna w tym zakresie,

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

W oparciu o powyższe zarzuty na podstawie art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. pozwany wnosił o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa także w kwocie 130.826,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów za zastępstwo procesowe za obie instancje postępowania;

a ewentualnie

2. uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

W oparciu o art. 382 k.p.c. pozwany wnosił o dopuszczenie dowodu z kolejnego bieglego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność, czy wejście w życie uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu uprzedniego położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego w 2007 r. w strefie M poprzez:

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

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

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

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Podstawę faktyczną orzeczenia stanowi ustalony przez Sąd pierwszej instancji w toku postępowania stan faktyczny rozpoznawanej sprawy. Sąd Apelacyjny jako sąd orzekający merytorycznie ma obowiązek poczynić własne ustalenia i samodzielnie je ocenić z punktu widzenia prawa materialnego. Dlatego, że Sąd Apelacyjny ani nie zmienia, ani nie uzupełnia ustaleń będących wynikiem przede wszystkim trafnej oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd w czasie postępowania, ogranicza się do stwierdzenia, że przyjmuje ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji jako swoje.

Istotą wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 POŚ). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego nieruchomości powodów została dotknięta ograniczeniami w sposobie użytkowania w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie Rozporządzenia Nr 50. Właśnie dlatego, że już Rozporządzenie nr 50 wprowadziło obszar ograniczonego użytkowania to akt ten przełożył się na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powodów w postaci znoszenia działalności lotniska. Przepis art. 144 k.c. zakazuje tzw. immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymów, wstrząsów itp. W wyroku z 22 czerwca 1972 r., III CRN 126/72 (OSNCP 1973, Nr 3, poz. 45), Sąd Najwyższy przyjął, że „na podstawie art. 144 k.c. właściciel sąsiedniej nieruchomości może z mocy uprawnień wynikających z prawa własności domagać się powstrzymania się sąsiada od działania zakłócającego korzystanie z nieruchomości na skutek ograniczenia nasłonecznienia gruntu”. Podobnie w uchwale Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1985 r., III CZP 45/85 (OSNCP 1986, Nr 6, poz. 91), przyjęto, że „immisje pośrednie polegają na wszelkiego rodzaju zachowaniach, które pochodzą z jednej nieruchomości, a dotyczą pośrednio innej nieruchomości”. W wyroku Sądu Najwyższego z 18 czerwca 1998 r., II CKU 6/98 (Legalis) wskazano, że „cechą immisji pośredniej jest oddziaływanie właściciela na własną nieruchomość (...), które to oddziaływanie przenika w sposób naturalny na nieruchomość sąsiednią”. Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2017 r. I CSK 447/15 „zarówno szkoda powstała na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości, jak i wywołana przekroczeniem standardów środowiska w zakresie emitowanego hałasu objęta jest dyspozycją tego przepisu, bo w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające

z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zwężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.)”.

Nieruchomość powodów była w strefie M utworzonej Rozporządzeniem nr 50, a następnie znalazła się w strefie Z1 wydzielonej Uchwałą nr 76/11. Dla oceny przesłanki dochodzenia roszczenia z art. 129 ust. 2 POŚ „ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” trzeba porównać ograniczenia w stosunku do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości lub dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości.

W obszarze ograniczonego użytkowania wg Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 50 zabroniono: (1) przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową; (2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe; (3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych.

W tym obszarze wyróżniono strefę M, w której według §4.2 Rozporządzenia dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie przyjęto, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych; w istniejących zaś budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Dla strefy Z1 zgodnie z § 5 pkt 1 Uchwały (i) „zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej, (ii) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, (iii) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Szkoda może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda nie powstaje, gdy jeżeli kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie, tak jak poprzednio obowiązujący.

Powodowie w strefie M mieli możliwość zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, a zostali tego pozbawieni w strefie Z1 gdzie zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej.

Strefa M posługuje się siatką pojęciową z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Zgodnie z art. 4 ust. 2 w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym (i) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, (ii) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z kolei art. 9 ust. 4 i 5 przewiduje, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, ale studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Z przepisów art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można wywieść, że każda zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy. Brzmienie jest bowiem następujące „zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio”. Cytowany przepis rozróżnia dwie sytuacje. Jedną z nich jest zmiana zagospodarowania odnosząca się do terenu, drugą zaś stanowi zmiana sposobu użytkowania, która dotyczy istniejącego obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana zagospodarowania terenu nie jest pojęciem zdefiniowanym. Oznacza niewątpliwie funkcjonalne przekształcenia terenu. Oceny, czy dane zamierzenie skutkuje zmianą zagospodarowania terenu, należy dokonywać w każdym przypadku indywidualnie, uwzględniając okoliczności konkretnego przypadku. Najbardziej widoczną zmianę zagospodarowania terenu stanowi wzniesienie na nim obiektu budowlanego bądź rozbiórka takiego obiektu. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części uregulowana została w art. 71 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego będzie podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

Na działce powodów ulokowany jest budynek mieszkalny trzykondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej oddany do użytkowania w 1961 roku o powierzchni użytkowej 82 m² do generalnego remontu. Poza budynkiem mieszkalnym na nieruchomości usytuowane są także tymczasowe budynki o charakterze gospodarczym w niskim stanie technicznym kwalifikującym je do rozebrania. Budynki gospodarcze wykorzystywane są na cele usługowe – zakład kamieniarski. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Stołecznego W. Nr (...) z 10 października 2006 r. z późniejszymi zmianami przeznacza ten teren pod zabudowę usługową (strona 12 do 14 opinii biegłego).

Nie jest słuszna teza pozwanego, że ograniczenia strefy Z1 nie dotyczą nieruchomości powodów. Owszem nieruchomość powodów jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, ale powodowie nie mogą uczynić w nim takich zmian, które wymagałyby uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Innymi słowy powodowie mogą jedynie dokonać remontu nie wpływającego na zewnętrzną konstrukcję i mogą działać tylko w granicach posiadanych warunków zabudowy. Powodowie nie mogą rozbudować budynku mieszkalnego, bo to wiązałoby się z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy, a taka decyzja przy braku planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru (a tylko studium zagospodarowania przestrzennego) uzależniona byłaby od analizy otoczenia determinującego wydanie decyzji. Nie mogą wybudować nowego budynku mieszkalnego oprócz albo zamiast istniejącego, nie mogą wybudować nowego budynku usługowego z funkcją mieszkaniową. O ile zgodnie z poprzednią regulacją możliwa była zmiana przeznaczenia tych budynków czy ich rozbudowa, to obecnie nie jest to możliwe i wskutek zakwalifikowania nieruchomości do strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania doszło do dalszego ograniczenia prawa własności. Według art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”. Takie ograniczenia wprowadziła Uchwała nr 76/11 dla strefa Z1 w stosunku do Rozporządzenia nr 50 dla strefy M.

W art. 129-136 POŚ ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 ustawy 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. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

W związku z wejściem w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w W. powodowie mogli skutecznie dochodzić roszczeń wskazanych w art. 129 ust. 1-3 POŚ w ciągu dwóch lat od dnia wejścia w życie tego aktu prawa miejscowego, gdyż mocą tej właśnie uchwały zwiększone zostały dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 570/14, LEX nr 1790978). Jeżeli właściciel nieruchomości wystąpił z roszczeniami w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r., to może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym wyłącznie z tej uchwały (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP 114/15). W uzasadnieniu przywołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał przy analizie roszczenia o odszkodowanie, że odpowiedzialność odszkodowawczą przewidziano 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.

Zakres obowiązku odszkodowawczego uzależniony jest przede wszystkim od rozmiaru szkody, jaka jest uwzględniona w toku przypisania odpowiedzialności oznaczonemu podmiotowi. Wyjściową zasadę określa art. 361 k.c., stosownie do której w celu ustalenia zakresu obowiązku odszkodowawczego powinna być uwzględniona szkoda w pełnym rozmiarze. Wynik operacji obliczeniowej doprowadzającej do odpowiedzi, co ma być naprawione i jaka jest wartość naprawienia zależy od związku między szkodą i jej rozmiarem a zdarzeniem, z którym ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności. Między szkodą a zdarzeniem, z którym ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności, musi istnieć obiektywne powiązanie, aby zostały spełnione warunki powstania odpowiedzialności.

Dla powodów zdarzeniem sprawczym było wejście w życie Uchwały nr 76/11, co spowodowało szkodę obejmującą spadek wartości nieruchomości powodów w wyliczonej przez biegłego kwocie. Biegły nie wyróżnił żadnych innych czynników wpływających na spadek wartości nieruchomości poza wprowadzeniem OOU 2011. Problem sprowadza się do tego, że OOU 2011 usankcjonowało hałas, dlatego biegły nazywa OOU 2011 przyczyną pośrednią spadku wartości, gdyż widzi tą przyczynę w hałasie i sąsiedztwie lotniska. Jeżeli wyłom od standardu jakości środowiska m.in. hałas był podstawą dla wprowadzenia 2011, to akt jest źródłem szkody. Bez wprowadzenia aktu nie przysługiwałoby roszczenie z art. 129 POŚ. Sam hałas naruszający standardy środowiska nie przekładał się na wartość nieruchomości, co widać po OOU 2007. Dopiero OOU 2011 w połączeniu ze świadomością kupujących co do ich praw związanych z sąsiedztwem lotniska wpłynął na ruch cen na rynku. Dlatego, że rynek nie reagował na hałas, nie reagował na OOU 2007 a zareagował na OOU 2011, pozostaje związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem OOU 2011 a spadkiem wartości nieruchomości powodów. Nazwanie przez biegłego Uchwały nr 76/11 przyczyną pośrednią, nie jest wiążące dla Sądu.

Dowód z opinii biegłego sądowego jest jednym ze środków dowodowych, który tym się różni, od innych dowodów, w szczególności dowodu z dokumentów, zeznań świadków, oględzin czy z przesłuchania stron, że jego celem nie jest ustalenie faktów mających znaczenie dla sprawy, lecz udzielenie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających

wiadomości specjalnych, a tym samym ułatwienie sądowi wyciągnięcia właściwych wniosków co do oceny i rozstrzygnięcia sprawy. Rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wtedy, gdy przy jej rozpoznaniu wyłoni się zagadnienie mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, którego wyjaśnienie przekracza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osób mających wykształcenie ogólne i nie jest możliwe bez posiadania wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie nauki, sztuki, rzemiosła, techniki, stosunków gospodarczych, z którą wiąże się rozpatrywane zagadnienie. Do biegłego sądowego nie należy natomiast rozstrzyganie zagadnień prawnych, a w szczególności ustalenia obowiązującego stanu prawnego, zasad stosowania i wykładni obowiązujących przepisów prawa.

Związek przyczynowy to relacja, w której przyczyną jest ogół warunków równowartościowych względem siebie, bez spełnienia których nie mógłby nastąpić skutek. W procesie poszukiwania przyczyny tylko te zdarzenia mogą być brane pod uwagę, bez których spełnienia nie doszłoby do powstania zdarzenia rozpatrywanego jako skutek (koncepcja warunku koniecznego *conditio sine qua non*). Biegły nie wyróżnił żadnego czynnika po 2011, poza OOU 2011 i świadomością kupujących, który można powiązać ze spadkiem cen. Jeżeli przyczyną jest świadomość kupujących ograniczeń związanych z OOU 2011, a zatem bez OOU 2011 nie zmieniłby się rynek nabywców nieruchomości, który to rynek wpłynął na spadek cen w Z1 i Z2. Zastosowanie koncepcji *conditio sine qua non* sprowadza się do operacji myślowej polegającej na udzieleniu odpowiedzi, czy hipotetyczna eliminacja badanego zdarzenia wykluczyłaby powstanie szkody. Negatywna odpowiedź oznacza, że stwierdzona szkoda nie jest rezultatem badanego zdarzenia. Pozytywna odpowiedź wskazuje, że szkoda pozostaje w związku z badanym zdarzeniem. Badanym zdarzeniem jest wprowadzenie OOU 2011, bo z nim wiąże się świadomość kupujących, sama świadomość nie jest zdarzeniem, gdyż odnosi się do stanu a nie faktu i jest reakcją na zjawiska zachodzące w środowisku zewnętrznym. Świadomość uciążliwości sąsiedztwa lotniska przez kupujących nie wpływała na ruch cen do 2011 roku, a więc wprowadzenie OOU 2011 jest przyczyną szkody.

Na temat zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 POŚ zapadło wiele wypowiedzi Sądu Najwyższego i wystarczające jest ich podzielenie. Mianowicie, do zachowania dwuletniego terminu dostateczne jest złożenie przed jego upływem do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. Zachowanie dwuletniego terminu zawitego wymaga wystąpienia przez właściciela nieruchomości z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 1 - 3 POŚ. Roszczenie jest prawem podmiotowym, które polega na możliwości domagania się od innej osoby zachowania się w określony sposób, polegający w rozważanej sytuacji na wykupieniu całości lub części nieruchomości albo na zapłacie odszkodowania za poniesioną szkodę. Analogiczne zastosowanie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. do terminu z art. 129 ust. 4 POŚ oznacza, że dokonanie przez właściciela czynności, tj. wystąpienie z roszczeniem nie prowadzi do przerwania biegu terminu, lecz do jego zachowania (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2017 r., III CZP 37/17, BSN 2017, nr 9, poz. 5 i z dnia 12 maja 2017 r., III CZP 7/17, OSNC 2018, nr 2, poz. 13). Powodowie przez upływem terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 POŚ wystąpili do pozwanego z roszczeniem, polegającym na żądaniu wypłaty odszkodowania.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sad I instancji zasądził odsetki ustawowe określając ich początek na następny dzień po zgłoszeniu żądania (doręczone 21 czerwca 2013 r.). Zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c., odsetki ustawowe przysługują uprawnionemu za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, niezależnie od tego, czy wierzyciel poniósł szkodę i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Żądanie przez wierzyciela odsetek ustawowych od dłużnika za czas opóźnienia jest dostosowane do świadczeń typowo pieniężnych i zakłada, że dłużnik wiedział nie tylko o obowiązku świadczenia na rzecz wierzyciela, ale także znał wysokość świadczenia, które ma spełnić (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt III CSK 308/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2016 r., III CSK 342/15). Niniejszy przypadek nie kwalifikuje się do uznania, że termin spełnienia świadczenia wynikał z woli stron i był przez strony oznaczony czy to np. jako data kalendarzowa, okres, zdarzenie przyszłe i pewne. Niniejszy przypadek nie może być również uznany za odpowiadający sytuacji, gdy termin spełnienia

świadczenia wynika z właściwości zobowiązania. Co prawda z art. 7 ustawy Prawo ochrony środowiska wynika, że ten kto powoduje zanieczyszczenie środowiska ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia, ale w przypadku art. 129 ustawy zależy, czy zostaną wykazane przesłanki odpowiedzialności za szkodę. W przypadku gdy termin spełnienia świadczenia nie może być oznaczony według pierwszego lub drugiego kryterium, wówczas zobowiązanie ma charakter bezterminowy. O przekształceniu takiego zobowiązania w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel przez wezwanie dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Sąd Najwyższy odmawiając przyjęcia skargi do rozpoznania o określenie, od jakiej daty należy liczyć odsetki za opóźnienie przysługujące poszkodowanemu właścicielowi, czy po bezskutecznym wezwaniu spełnienia świadczenia odszkodowawczego art. 455 k.c., czy od chwili wydania wyroku zasadzającego odszkodowanie dał wyraz pierwszej alternatywnie (postanowienie z dnia 14 lipca 2016 r. III CSK 170/16). Charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania. Ponadto ograniczenie terminem zawitym prawa właściciela nieruchomości do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie pozwala na zaplanowanie w budżetach podmiotów zobowiązanych odpowiednich środków na zaspokojenie roszczeń właścicieli (tak wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 marca 2018 r. K 2/17). Wbrew twierdzeniom apelującego nie jest tak, że usprawiedliwione jest trwanie przez pozwanego - do ostatecznego ustalenia wysokości zobowiązania - w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że nie jest on zobowiązany do świadczenia. Zasadzenie odsetek od daty wyrokowania byłoby nieuzasadnionym premiowaniem strony pozwanej.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 217 §3 k.p.c. i art. 233 §1 k.p.c. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić, czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku dokonał oceny opinii sporządzonej przez biegłego i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwanego. Strona może poddawać w wątpliwość wnioski opinii co do spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, jednak nie wystarczy sama polemika bez racjonalnej argumentacji wskazującej co zostało pominięte jako czynnik, który wpływał albo mógł wpływać na wartość nieruchomości. Biegły oceniając transakcje nie wyłonił, poza położeniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, innych czynników rynku nieruchomości, które mogły kształtować cenę transakcji. Z opinii wynika jaki był ruch cen (strona od 26 do 42 opinii). Stąd wniosek, że spadek wartości nieruchomości jest związany z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. ma logiczne uzasadnienie. Pozwany nie podał takich czynników, które decydują co do zasady o zmianie wartości nieruchomości i które zadecydowały w tym przypadku o spadku wartości nieruchomości powodów. Ustawodawca również nie stworzył katalogu mierników tej wartości, umożliwiając tym samym wielopłaszczyznową ocenę, czy i o ile wartość uległa zmniejszeniu.

Biegły badał nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny o powierzchni użytkowej 82 m² w niskim stanie technicznym usytuowanym na działce o powierzchni 1 076 m². Pozwany nie zgadzając się z taką wyceną przewiduje niejako plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości. Tymczasem dla obszaru położenia nieruchomości jest jedynie przygotowane studium i analiza otoczenia określi, czy i jakie będą decyzje co do warunków zabudowy. Wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu użytkowania i na dzień 4 sierpnia 2011 roku była nim zabudowa jednorodzinna (art. 134 i 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Pozwany nie podważył, że w latach 2007 i 2011 budynek był użytkowany na cele mieszkalne i w ewidencji ujawniono charakter mieszkalny. Naprawieniu podlega więc szkoda polegająca na spadku wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania jako budynku mieszkalnego a nie działalności usługowej. Teza pozwanego, że wartość gruntu przeznaczonego pod usługi przewyższa wartość istniejącego budynku powiela ogólne stwierdzenie biegłego, a nie badanie indywidualnej nieruchomości. Założeniem nieweryfikowalnym byłoby przyjęcie celu nabycia nieruchomości, a co jeszcze się nie wydarzyło, może być ustalone jedynie z pewnym prawdopodobieństwem. Hipotetyczne rozważania

co do potencjalnego nabywcy i zmiany przeznaczenia nieruchomości z mieszkaniowej na usługową wkracza zdaniem Sądu Apelacyjnego w prawa podmiotowe właściciela nieruchomości. Ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przewidywanie przypadku *compensatio lucri cum damno* zakłada scenariusz, który może nie wystąpić i uzależnianie od tego przyznania odszkodowania narusza art. 129 POŚ. Nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a wszelkie ustawowe ograniczenia prawa własności nie mogą bardziej ograniczać prawa własności, niż to wynika z ich literalnego brzmienia, co oznacza, że nawet ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można interpretować rozszerzająco, a co dopiero, gdy tego planu nie ma.

Nie było podstaw do zakwestionowania opinii biegłego sądowego i dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na tezę przedstawioną przez pozwanego. Potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego uzasadniona będzie jedynie wówczas, gdy wyjaśnienia wymagają fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy o spornym charakterze. Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłego tym różni się od innych dowodów, że jego celem nie jest w zasadzie ustalanie faktów mających znaczenie w sprawie, lecz udzielenie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych. Do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, Legalis, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., II PR 18/69, Legalis). Opinia zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, określa podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawia tok obliczeń oraz wynik końcowy. Wątpliwość Sądu Apelacyjnego co do sformułowania „przyczyna pośrednia” wymagała przesłuchania biegłego w tym zakresie. Przedstawione wyjaśnienia były rzeczowe, profesjonalne, przejrzyste. Stawianie wytycznych biegłemu sądowemu wkracza w wiadomości specjalne. Pozwany w zasadzie nie wyjaśnia, dlaczego proponowana przez niego metodologia ma być właściwa a czemu metodologia biegłego, jako specjalisty, uchybia. W konsekwencji kolejna opinia biegłego była zbędna.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie dotyczyło wyroku częściowego, dlatego nie rozstrzygnięto o kosztach postępowania apelacyjnego.