

Sygn. akt VII AGa 721/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Wybraniec

Sędziowie: SA Ewa Zalewska (spr.)

SO del. Tomasz Szczurowski

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt XVI GC 776/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. Na rzecz M. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VII AGa 721/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2013 r. (data prezentaty) M. K. (poprzednio: C.) domagała się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 75.500 zł na skutek objęcia jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w oparciu o Uchwałę 76/11 Sejmiku Województwa (...), z czego 45.500 zł za obniżenie wartości nieruchomości powódki oraz 30.000 zł jako koszty w celu wypełnienia wymagań technicznych określonych w ww. Uchwale 76/11, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 i 3 oraz art. 136 ust. 3 POŚ.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., dzielnica U. przy ul. (...). Lokal nie był objęty Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, natomiast na podstawie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) znalazł się w obszarze ograniczonego użytkowania, poza strefami Z1 i Z2. Na skutek powyższego wartość lokalu uległa zmniejszeniu, bowiem potencjalni nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami w sposobie zagospodarowania i użytkowania lokalu. Również zmienił się dopuszczalny poziom hałasu, co jest

szczególnością uciążliwością i wiąże się z koniecznością wykonania dodatkowych robót dźwiękoizolujących, bowiem w dacie złożenia pozwu lokal nie posiadał adekwatnych zabezpieczeń akustycznych.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenia kosztów procesu. Pozwany zarzucił brak legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa, bowiem uprawnionym do odszkodowania w myśl art. 129 ust. 2 i 3 POŚ są właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, a z aktu notarialnego załączonego do pozwu nie wynika położenie nieruchomości powódki w OOU 2011. Ponadto pozwany zarzucił niewykazanie poniesienia szkody oraz związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami OOU 2011. Ponadto pozwany podnosił, w odniesieniu do żądania o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości, że wprowadzenie OOU 2011 nie spowodowało dla nieruchomości żadnych ograniczeń w zabudowie czy zmianie funkcji budynków, zaś przesłanką żądania odszkodowania w tym przypadku jest wystąpienie istotnego ograniczenia lub zmuszenie do zmiany dotychczasowego korzystania z nieruchomości. Pozwany wskazywał też, że wg. map akustycznych na terenie gdzie położona jest nieruchomość powódki, to hałas drogowy jest najbardziej dolegliwym czynnikiem, a nie hałas lotniczy. Pozwany zanegował też datę początkową naliczania odsetek.

Pismem przygotowawczym z dnia 09/01/2015 r. strona pozwana zarzuciła przekroczenie przez powódkę terminu zawitego do zgłoszenia roszczenia pozwanemu, który upłynął z dniem 03/08/2013 r. Na co powódka w piśmie z dnia 19/12/2015 r. (data stempla pocztowego) wywodziła, że zgłosiła swoje roszczenia pozwanemu pismem datowanym na 30/07/2013 r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 01/08/2013 r.

Pismem z dnia 03/04/2016 r. powódka częściowo cofnęła powództwo –w zakresie kwoty 27.362,82 zł wraz z odsetkami odnośnie roszczenia dotyczącego zasądzenia kosztów rewitalizacji akustycznej lokalu oraz cofnęła wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki. Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2016 r. w pkt 1 Sąd umorzył postępowanie w zakresie, w jakim powództwo zostało cofnięte.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 4 lipca 2017r. orzekł, co następuje:

1. zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki M. K. kwotę 24.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 stycznia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki tj. lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) nr 73 o powierzchni 52,10 m², na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. ;
2. w pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości oddalił;
3. kosztami procesu obciążył w 70 % powódkę a w 30 % pozwanego, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;
4. koszty sądowe powódki przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższe orzeczenie zapadło po dokonaniu przez Sąd Okręgowy ustalenia następującego stanu faktycznego.

Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...), dzielnica U. (dz. ew. 33 obręb 1-10-22), które nabyła w spadku po zmarłej 26/07/2007 r. matce A. C., na podstawie umowy o częściowy dział spadku z dnia 30/03/2009 r. A. C. nabyła z kolei to prawo na podstawie umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zawartej ze Spółdzielnią (...) w W. dnia 04/12/2006 r. Dla lokalu nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta – lokal należy do zasobów Spółdzielni (...) w W..

(dowód: akt notarialny sporządzony przez I. Z. – notariusza w W. k. 13-15 (kopia, 150-151 (odpis), odpis skrócony aktu zgonu K. C. k. 16, odpis skrócony aktu zgonu A. C. k. 17, odpis skrócony aktu urodzenia M. C. k. 18, kopia postanowienia

Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 13/11/2007 r. sygn. akt II Ns 1243/07 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku z dobrodziejstwem inwentarza przez powódkę oraz jej brata – M. L. w udziale po 1/2 k. 193, informacja spółdzielni (...) dla powódki o wysokości opłat za lokal k. 152-152a, wydruk z geomapy dla nieruchomości k. 154-157).

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiada tytuł prawny. W tej sytuacji, z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2.

(dowód: wydruki z geomapy k. 154 - 157, opinia biegłego A. R. k. 356, załącznik nr 3 do uchwały nr 76/11 z dnia 20/06/2011 r. Sejmiku Województwa (...) oraz uzasadnienie do uchwały)

Na skutek objęcia nieruchomości lokalowej powódki oznaczonej numerem 73, położonej w W. przy ul. (...) (działka (...)), obszarem ograniczonego użytkowania, ustanowionym uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. dla (...) im. (...) w W., wartość tej nieruchomości obniżyła się o 24.000 zł.

(dowód: opinia biegłego k. 350-395, wyjaśnienia opinii na rozprawie k. 423-425)

Powódka pismem datowanym na 30/07/2013 r., które zostało doręczone pozwanemu 01/08/2013 r. zgłosiła swoje roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości jak i nakładów koniecznych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego na łączną kwotę 75.500 zł, zakreślając pozwanemu 3-dniowy termin zapłaty od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo powódki wraz z dowodem nadania i doręczenia k. 286-289)

Z wyników ciągłych pomiarów hałasu dla punktu nr 4 „Onkologia” położonego najbliżej nieruchomości strony powodowej, prowadzonych w okresie 01/05/2013 – 31/07/2013 r. wynika, że na tym terenie występują przekroczenia równoważnego poziomu dźwięku w porze dnia i nocy od 16 do 27 dni w miesiącu, zarówno w porze dziennej jak i nocnej.

(dowód: wyniki ciągłych pomiarów hałasu w środowisku dla (...) im. (...) w W. – punkt pomiarowy nr 4 „Onkologia” k. 147 – 174)

Powódka w toku postępowania dokonała w lokalu przy ul. (...) wymiany 3 okien. Koszt wymiany wyniósł 2.637,18 zł brutto.

(dowód: faktura nr (...) z dnia 12/10/2015r wraz z dowodem uiszczenia zaliczki z dnia 30.09.2015r. k. 280 – 281)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w szczególności przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz dopuszczonych dalszymi decyzjami Sądu Okręgowego, których autentyczności nie kwestionowały strony i Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby kwestionować ich autentyczność.

W zakresie twierdzeń strony pozwanej, która zgłaszała zastrzeżenia co do autentyczności kserokopii aktu notarialnego sporządzonego 30/03/2009 r. – umowy o częściowy dział spadku, sporządzonej przez I. Z. – notariusza w W. za rep. A nr 688/2009, Sąd Okręgowy uznał, iż powódka wykazała autentyczność tego dokumentu, poprzez złożenie jego odpisu przy replice na odpowiedź na pozew (k. 150 – 151).

Sąd Okręgowy wskazał, że nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z Obszarze Ograniczone Użytkowania wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). Ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości strony powodowej, dotyczył zupełnie innego rynku – domów jednorodzinnych, podczas gdy postępowanie dotyczyło lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa pismem datowanym na 17/06/2014 r. zmodyfikowała wnioski dowodowe dot. dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. akustyki oraz biegłego z zakresu kosztorysowania inwestycji budowlanych, jak również wniosła o zobowiązanie Spółdzielni (...) do przedstawienia dowodów potwierdzających zapewnienie w lokalu strony powodowej klimatu akustycznego zgodnego z przepisami prawa, poprzez przedstawienie dokumentacji projektowej i wykonawczej dla lokalu i budynku (pkt 7) oraz zobowiązanie lotniska do przedstawienia dokumentacji będącej w jego posiadaniu, dotyczącej oddziaływania akustycznego portu lotniczego wykraczającego poza teren, do którego pozwane lotnisko posiada tytuł prawny, w szczególności przeglądów ekologicznych (pkt 8).

Sąd Okręgowy zaznaczył, iż powódka pismem z dnia 03/04/2016r (k. 301) cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w części tj. w zakresie kwoty 27.362,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz cofnęła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki na okoliczność ustalenia wysokości kosztów rewitalizacji akustycznej mającej na celu zastosowanie zabezpieczeń, zapewniających właściwy klimat akustyczny w lokalu strony powodowej. W uzasadnieniu wskazała, że wycofuje swoje żądanie zasądzenia całości kwoty, o zasądzenie której wnosiła jako kosztów rewitalizacji akustycznej jej lokalu ponad kwotę wynikającą z przedłożonych na rozprawie faktur za wymianę okien, jakie powódka poniosła z uwagi na długi okres oczekiwania na rozstrzygnięcie oraz z uwagi na przewidywane trudności z dokonaniem innych prac mających na celu poprawę klimatu akustycznego lokalu, a nadto z uwagi na to, że w budynku wielorodzinnym, gdzie znajduje się lokal powódki, wykonanie większości prac remontowych i budowlanych wymaga zgody spółdzielni zarządzającej budynkiem. (pismo k. 301-302).

W związku z tym, postanowieniem z dnia 29/04/2016 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w zakresie ww. kwoty oraz uchylił postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego akustyka (postanowienie k. 329-330).

Sąd Okręgowy wskazał, że pismem datowanym na 01/06/2016 r. strona powodowa cofnęła wnioski dowodowe zawarte w piśmie z dnia 17/06/2014r (pismo k. 334). Postanowieniem z dnia 23/06/2017 r. Sąd Okręgowy uchylił postanowienie z dnia 11/03/2017 r. w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (postanowienie k. 425). Sąd Okręgowy uznał, że wobec cofnięcia wniosków dowodowych pismem z dnia 01/06/2016 r., opinia biegłego z zakresu budownictwa jest bezprzedmiotowa, bowiem strona powodowa nie wykazała, aby w jej lokalu istniał niewłaściwy klimat akustyczny, pomimo zachowania parametrów dźwiękoizolacyjności wymaganych prawem budowlanym.

Uwzględniając wnioski dowodowe stron, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości J. K. (k. 225 – 247).

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzona przez biegłego opinia zawierała istotne błędy i uchybienia formalne, które czyniły ją nieprzydatną w postępowaniu. Sąd Okręgowy wskazał, że opinia biegłego sporządzona w przedmiotowym postępowaniu, została wykonana w ten sam sposób co w sprawie XVI GC 183/14 – była ona przedmiotem badania zespołu opiniującego przy stowarzyszeniu rzeczoznawców majątkowych województwa wielkopolskiego (k. 427 – 434) - okoliczności te były znane Sądowi Okręgowemu z urzędu. Sąd Okręgowy podzielił wszystkie zastrzeżenia, które przedstawił zespół opiniujący, również w niniejszej sprawie m.in. biegły nie opisał zakresu opracowania, co

jest konieczne dla poprawnego doboru, oceny i opisu właściwego segmentu rynku nieruchomości porównawczych, stanowiących bazę do określenia wartości nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem postępowania sądowego – zakres został określony niewłaściwie, co miało wpływ na oszacowanie wartości lokalu; wycena nie spełnia wymogów § 56 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21/09/2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego; biegły oparł się na nieaktualnej ustawie w brzmieniu z 2014 r. zamiast 2015 r.; nieprawidłowo zostały przez biegłego określone daty na potrzeby wyceny; nie udokumentowano należycie stanu prawnego nieruchomości i regulacji prawa miejscowego dotyczącego nieruchomości, przez co operat nie spełnia wymogów prawnych w tym zakresie. Biegły w sposób nieuzasadniony pominął badanie trendu czasowego oraz nieprawidłowo dobrał nieruchomości podobne, przez co otrzymany wynik jest nieprawidłowy.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. R. (opinia k. 350 – 395) oraz ustnych wyjaśnień opinii na rozprawie w dniu 23/06/2017 r. (k. 423 – 425), w zakresie w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości strony powodowej w wyniku wprowadzenia OOU 2011.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Sąd Okręgowy podkreślił, iż biegły jest rzeczoznawcą majątkowym od 2001 r., został powołany na listę biegłych sądowych w 2013 r. i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU 2011 jak i na terenie pobliskim, ale nie objętym tą strefą. Powyższe zdaniem Sądu Okręgowego przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu Okręgowego sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku. Biegły zastosował w wycenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej strony powodowej podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Do opinii biegłego zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana, twierdząc że z opinii biegłego nie wynika jednoznacznie, aby spadek wartości nastąpił wyłącznie na skutek wprowadzenia OOU, bowiem biegły wskazał w treści opinii że zmiana wartości nie nastąpiła na skutek ograniczeń zabudowy lub przeznaczenia, bowiem ograniczenia dotyczą jedynie stref Z1 i Z2. Ponadto zarzucono, że biegły wykroczył poza zakreśloną mu tezę dowodową, wskazując przekroczenie norm środowiskowych, co powinno być przedmiotem dowodu biegłego z zakresu akustyki. Pozwany wskazał, że fakt zlokalizowania lotniska O. jest znany od lat 30tych XX wieku i nie można twierdzić, że jego funkcjonowanie dotarło do świadomości mieszkańców dopiero w wyniku ustanowienia OOU, również hałas związany z jego działalnością był

znany element jego funkcjonowania. Pozwany zgłosił zarzuty do ustalonych przez biegłego trendów czasowych, brak analiz obliczeń czy danych źródłowych tym zakresie. Pozwany zakwestionował także ilość nieruchomości z terenu OOU i spoza niego przyjętych przez biegłego do obliczeń.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii Sąd Okręgowy wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Wyjaśnienia biegłego były w ocenie Sądu Okręgowego kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoriyczny odpowiadały na zakreśloną biegłemu tezę dowodową. Odnośnie poszczególnych kwestii Sąd Okręgowy wskazał, że wypowiedział się w części dotyczącej oceny prawnej.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że pisemna opinia i wyjaśnienia do opinii, które biegły złożył na rozprawie były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości strony powodowej.

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

Sąd Okręgowy po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie, w jakim biegła ustaliła spadek wartości nieruchomości strony powodowej wraz z odsetkami od daty wskazanej w pozwie.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za zmniejszenie wartości jej nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej w zakresie, w jakim nie cofnięto powództwa, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 ze zm., na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy dokonał oceny prawnej roszczenia powódki.

Sąd Okręgowy wskazał, iż treść powołanego przepisu, stanowi, 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).

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 szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że 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 zbadał zasadność roszczenia uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego. Strona pozwana kwestionowała położenie nieruchomości lokalowej powódki – znajdującej się w W. przy ul. (...), w (...) Ograniczonego (...), zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 128 poz. 4086). W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę treść załącznika nr 6 do Uchwały 76/11 oraz treść opinii biegłego, z której jednoznacznie wynika, iż działka nr (...) z obrębem 1-10-22, znajduje się na obszarze ww. OOU, Sąd pierwszej instancji uznał twierdzenie pozwanego o niewykazaniu położenia nieruchomości lokalowej nr 73 przy W. 1A o obszarze ograniczonego użytkowania za bezzasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, że dalej należało rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka nabyła spółdzielcze prawo własnościowe do nieruchomości lokalowej nr 73 przy ul. (...) na podstawie dziedziczenia po swojej matce A. C. (postanowienie z 13/11/2007 r.) oraz umowy o dział spadku (umowa z dnia 30/03/2009 r.). Nieruchomość była w dacie wejścia w życie Uchwały 76/11 użytkowana na cele mieszkaniowe, co wynika z opinii biegłego. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie Rozporządzenia 76/11 stronie powodowej przysługiwało spółdzielcze prawo własnościowe, które powstało na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą umowy zawartej pomiędzy A. C. a Spółdzielnią (...) z siedzibą W. z dnia 04/12/2006 r. – umowa została okazana notariuszowi, który sporządził umowę o częściowy dział spadku. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) objęła nieruchomość powódki strefą OOU, poza strefami Z1 i Z2.

Sąd Okręgowy podniósł, że jak wskazano powyżej o odszkodowanie mogą ubiegać się osoby posiadające prawo własności do nieruchomości oraz osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości – m.in. spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu, które uregulowane jest przez Ustawę z dnia 15/12/2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Posiadanie go oznacza prawo do korzystania z lokalu oraz rozporządzania nim tj. jest w pełni zbywalne, dziedziczne, podlega egzekucji i może być ono ujawnione w taki sam sposób jak własność odrębnego lokalu w księdze wieczystej z zachowaniem oczywiście różnic wynikających z jego charakteru.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd Okręgowy stwierdził, że termin ten został przez stronę powodową zachowany. Uchwała nr 76/11 wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 04 sierpnia 2013 r. Strona powodowa zgłosiła swoje roszczenia w wysokości dochodzonej pozwem pismem doręczonym w dniu 01/08/2013 r., czyli podjęła przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie

w/w aktu prawnego. Pomimo modyfikacji powództwa, poprzez częściowe jego cofnięcie pismem z dnia 03/04/2016 r., nadal żądana kwota była kwotą mniejszą, niż wynikająca ze zgłoszenia.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podziela i przyjmuje za własne orzecznictwo, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 POŚ roszczenia należy zgłosić w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Zgodnie z najnowszym orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r w sprawie II CSK 720/14 i sporządzonym do niego uzasadnieniem przyjąć należy, że zgłoszenie roszczenia obowiązanemu do jego zaspokojenia (np. wystąpienie do niego o wypłatę odszkodowania, por. wyroki Sądu Najwyższego dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, niepubl.; z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47; z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, OSNC-ZD 2015, nr B, poz. 16) winno mieć formę oświadczenia skierowanego do obowiązanego, które - celem dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r. - musi przed jego upływem do niego dojść w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać (art. 61 KC). W razie, gdy nośnikiem tego oświadczenia jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 r., konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu.

Wobec ustalenia przez Sąd Okręgowy, że stronie powodowej 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, Sąd I instancji wskazał, że należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 i 3 POŚ zarówno właściciel jak i osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe 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. Bowiem, jak wskazał Sąd Okręgowy, o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Na skutek wniosków stron, celem ustalenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w 2011 r. wartość nieruchomości strony powodowej zmieniła się Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego.

Biegły ustalił, że budynek przy ul. (...) położony jest na terenie U. W., rozciągającym się w kierunku wschodnim od ul. (...), w jego zurbanizowanej części. Dobra komunikacja z Centrum miasta, infrastruktura handlowo usługowa korzystna. Położenie, otoczenie i sąsiedztwo budynku – dobre. Budynek, w którym znajduje się lokal powódki posiada 9 kondygnacji, ma charakter mieszkalny, wielorodzinny, wzniesiony w 1990 r. Budynek jest wyposażony we wszystkie media, w ostatnich latach wymieniono instalacje wodne i CO. Lokal nr (...) jest usytuowany na parterze budynku z dostępem do przydomowego ogródka, jego powierzchnia użytkowa wynosi 52,10 m². Standard elementów wykończenia lokalu jest przeciętny, stan techniczny dobry. Wg stanu na 04/08/13 lokal był w podobnym stanie

do tego z chwili wizji lokalnej. Po wybraniu metody oszacowania wartości spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu powódki biegły przeprowadził analizę rynku lokalnego. Biegły objął analizą rynek lokali mieszkalnych o powierzchniach 30-59 m², jako przedmiotów spółdzielczego prawa własnościowego do lokali mieszkalnych i prawa odrębnej własności lokali w zasobach spółdzielczych. Usytuowanych w zasobach spółdzielni (...), „Na skraju” i (...) z terenu U. – wewnątrz i poza OOU 2011. Spod reżimu OOU 2011 wyłączony jest niewielki teren mieszkaniowy we fragmencie północno wschodnim dzielnicy i fragmentami wzdłuż wschodniej granicy. Biegły przeprowadził analizę rynku lokali z terenu U. metodami statystycznymi na całej bazie transakcji z tej dzielnicy, utworzonej dla określenia trendu cen, z odrzuceniem lokali poniżej 30 m/kw i powyżej 59 m/kw. Odrębnej analizie poddano lokale w OOU i poza nim. Na tej podstawie określono średni trend cen, wg średniej wyciągniętej z trzech metod szacowania. Biegły wskazał, że ze względu na objęcie znacznej części U. obszarem OOU 2011 zanotowano czterokrotnie mniej transakcji poza OOU niż wewnątrz niego – przy czym w tym miejscu Sąd Okręgowy zaznaczył, że w tym miejscu należy zważyć, iż twierdzenie strony pozwanej o nieadekwatności wyników ze względu na różnice ilościowe lokali w bazach jest chybione. Nie można bowiem było zdaniem Sądu I instancji oczekiwać od biegłego, że dołoży do bazy obliczeniowej jakieś transakcje spoza właściwego segmentu, byle wyrównać ilość transakcji dla położenia wewnątrz OOU i poza nim, jeśli biegły nie uzyskałby wystarczającej ilości danych porównawczych, przeprowadzałby analizę inną metodą niż przez niego wybrana.

Biegły ustalił, że roczny trend zmian cen wyniósł -0,61% dla lokali objętych OOU 2011 zaś -0,62% dla lokali nieobjętych OOU 2011 – chybiony przy tym jest zarzut pozwanego, że biegły nie przedstawił metod i sposobów obliczeń tych trendów – biegły zamieścił wszelkie dane oraz wykresy z których wyprowadził swoje wnioski, są one weryfikowalne i w ocenie Sądu Okręgowego rzetelne. Po zgromadzeniu bazy nieruchomości wewnątrz i na zewnątrz OOU biegły przeanalizował transakcje, przyjmując współczynniki korygujące dla zniwelowania różnic pomiędzy nieruchomościami z racji tego, że na rynku wtórnym nie ma dwóch identycznych lokali.

Biegły po przeprowadzeniu obliczeń ustalił, że wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego strony powodowej wg położenia w OOU wynosi 329.000 zł zaś poza OOU 2011 – 353.000 zł. Wartość lokalu na dzień objęcia go OOU 2011 wynosiła 382.900 zł zaś dla lokali, które nie zostały objęte po 04/08/2013 r. obszarem OOU 2011 wyniosła ona 380.500 zł. Z racji tego, że średni trend rynkowy dla cen wewnątrz i poza OOU był podobny, biegły uznał, że jest to trend związany z ogólnym spadkiem cen lokali w tym segmencie rynku. Z obliczeń tych biegły wyciągnął wnioski, że wartość lokalu jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obniżyła się o 24.000 zł na skutek objęcia go obszarem ograniczonego użytkowania, ustanowionym uchwałą nr 76/11 Sejmiku województwa (...), dnia 20/06/2011 r.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, która wskazywała, że lotnisko działa od lat trzydziestych dwudziestego wieku, zatem niezależnie od uchwały 76/11 nastąpił spadek cen nieruchomości a nie w związku z wejściem w życie tego aktu prawnego. Sąd wskazał, że w tym zakresie jest już odmienna, ugruntowana linia orzecznicza Sądu Najwyższego. Sąd Okręgowy wskazał, że lotnisko stale rozwija swoją działalność i dokonując zakupu lokali, które stanowią dobro inwestycyjne, podmiot może jedynie w ograniczonym stopniu przewidzieć możliwy rozwój przedsiębiorstwa pozwanego w nadchodzących latach. Sąd Okręgowy stwierdził także, że w 2010 r. okolicznością powszechnie znaną była budowa lotniska w M. oraz informacje o planowanym przeniesieniu tam części ruchu lotniczego z lotniska O., co jak podkreślali powodowie w szeregu podobnych spraw, miało wpływ na ich decyzje odnośnie zakupu nieruchomości. Nie bez znaczenia dla rozwoju lotniska była jego przebudowa, w tym wybudowanie nowego terminalu i remont pasów w celu zwiększenia przepustowości portu lotniczego, który w komunikatach prasowych podaje informacje o stale rosnącej ilości operacji. Wszystkie te kwestie legły zarówno u podstaw ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania w 2007 r. jak i jego znacznego powiększenia zgodnie z regulacją OOU 2011. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że sam pozwany był inicjatorem zmian polegających na zwiększeniu OOU 2007, prowadził kampanię informacyjną w tej sprawie, przyczyniając się też do wzrostu świadomości mieszkańców co do przysługujących im praw. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego, fakt, że lotnisko działało w tym miejscu już wcześniej jest całkowicie ambiwalentny dla możliwości żądania odszkodowania przez powódkę. Odszkodowanie przysługuje bowiem, jak już wskazywano, za ograniczenie prawa własności, które nastąpiło w związku z wejściem w życie

konkretnego aktu prawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego dla odpowiedzialności pozwanego nie jest nawet istotne na ile i czy w ogóle korzysta z zawężenia praw właścicieli i osób, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości na terenie OOU 2011 – bowiem objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania doprowadziło do zmiany statusu prawnego nieruchomości i z tego tytułu należy się powódce odszkodowanie w wysokości ustalonej przez biegłego.

W ocenie Sądu Okręgowego również wyjaśnienia opinii biegłego na rozprawie były logiczne, spójne i przekonujące, że opinia jest prawidłowa i w sposób rzetelny wskazuje zmianę wartości nieruchomości ze względu na objęcie jej ww. ograniczeniami.

Powódka wykazała również zdaniem Sądu Okręgowego, istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

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

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż powódka poniosła szkodę, w postaci obniżenia wartości przysługującego jej spółdzielczego prawa własności lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) (dz. ew. 33 obręb 1-10-22), na skutek objęcia go obszarem ograniczonego użytkowania, ustalonym Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...), w wysokości 24.000 zł.

Odnośnie zasądzenia odsetek od ww. kwoty Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W zakresie odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone orzecznictwie SN. Wskazał, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że strona powodowa dochodziła od pozwanego odszkodowania obejmującego spadek wartości nieruchomości oraz w części, w której nie cofnięto powództwa, za koszty dostosowania akustycznego nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego za trafny należało przyjąć pogląd, że roszczenie 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 do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.

Sąd Okręgowy wskazał, że ze względu na fakt, iż Sąd jest związany żądaniem pozwu, zgodnie z którym strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek począwszy od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, należało uznać, iż

pozwany pozostawał w zwłoce od dnia 23/01/2014 r., bowiem odpis pozwu został mu doręczony 22/01/2014 (z.p.o. k. 38). 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.

W pozostałej części roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości Sąd Okręgowy powództwo oddalił jako nieudowodnione, w zakresie większym niż ustalił to biegły, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 2.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał żądanie zasądzenia kwoty 2.637,18 zł, które powódka poniosła w związku z wymianą okien celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w lokalu - koszt rewitalizacji akustycznej. Uwzględnienie tego roszczenia było uwarunkowane wykazaniem, że w lokalu nie jest zapewniony klimat akustyczny a okoliczność ta w ocenie Sądu Okręgowego może być wykazana jedynie na podstawie badań i pomiarów wykonanych przez biegłego akustyka wewnątrz lokalu. Oczywistym dla Sądu Okręgowego był fakt, że na zewnątrz dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, gdyż lokal powódki znalazł się w obszarze OU, jednak nie przesądza to zdaniem Sądu I instancji o przekroczeniu norm hałasu wewnątrz lokalu. Sąd Okręgowy wskazał, że skoro powódka dokonała już wymiany okien, to wykonanie pomiarów w tym momencie nie będzie miarodajne, a w szczególności może nie wykazać, że taka konieczność wymiany istniała skoro wewnątrz aktualnie jest właściwy klimat akustyczny. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro nie przeprowadzono badań akustycznych wewnątrz lokalu a tym samym nie wykazano, że lokal nie posiada właściwego klimatu akustycznego brak było podstaw do uwzględnienia żądania w tym zakresie i pokrycia kosztów wykonanej wymiany okien.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając że wobec częściowego umorzenia postępowania na skutek cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia oraz częściowego oddalenia powództwa, w stosunku do pierwotnego żądania strona pozwana wygrała w 30%, zatem powinna być obciążona kosztami w 70%, zaś strona przeciwna w pozostałej części, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawiono zgodnie z dyspozycją przywołanego przepisu referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 3.

Ze względu na brzmienie art. 113 ust. 4 u.k.s.c. biorąc pod uwagę zwolnienie powódki od kosztów sądowych postanowieniem z dnia 05/11/2013 r. (k. 33), Sąd Okręgowy postanowił przejąć nieuiszczone koszty sądowe na rachunek Skarbu Państwa, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 4.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1 i 3.

Strona pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

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

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 30 grudnia 2016 r. oraz z dnia 23 czerwca 2017r. („Opinia”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - A. R. („Biegły”), poprzez przyjęcie, że:

a. Opinia jest prawidłowa i rzetelna, pomimo że Opinia nie wyjaśniła szeregu podniesionych przez pozwanego wątpliwości, w szczególności Opinia nie udzieliła odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu spadek wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) ((...)) miał związek z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku ((...)), a w jakim z rzekomo istniejącym na Nieruchomości hałasem;

b. z Opinii wynika niepodważalnie spadek wartości Nieruchomości w związku z wejściem w życie Uchwały w określonej wysokości, w sytuacji gdy Biegły, jako spadek wartości Nieruchomości spowodowany wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) uznał różnicę pomiędzy aktualną wartością nieruchomości położonych poza OOU i aktualną wartością Nieruchomości i nie ustalił w Opinii, czy a jeśli tak to, w jakim stopniu wartości nieruchomości położone w OOU i Nieruchomość różniły się przed wejściem w życie Uchwały, a ponadto Opinia jest

wewnętrznie sprzeczna (z jednej strony nie stwierdza żadnych ograniczeń, które miałyby wprowadzić Uchwała wobec Nieruchomości, a z drugiej, że mimo to nastąpił spadek wartości Nieruchomości),

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 30 czerwca 2015 r. oraz z dnia 19 lutego 2017r. („Pierwsza opinia”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - J. K. („Pierwszy Biegły”), poprzez przyjęcie, że z Pierwsza opinia nie jest prawidłowa i rzetelna i nie udziela odpowiedzi na pytanie, czy w związku z wejściem w życie Uchwały doszło do zmiany wartości Nieruchomości;

3) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie w dniu 23 czerwca 2017 r. wniosku Pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a które nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 129 ust. 1 i 2 POŚ poprzez jego błędne zastosowanie na skutek błędnego przyjęcia na podstawie Opinii, że wobec wprowadzenia Uchwały doszło do spadku wartości Nieruchomości z uwagi na konieczność znoszenia przez Powoda hałasu w ogólności, w sytuacji, gdy z treści art. 129 ust. 2 POŚ wyraźnie wynika, że podstawa ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości;

2) art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. w zw. z § 3 ust. 1 Uchwały w zw. z § 2 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku („Rozporządzenie w sprawie poziomów hałasu w środowisku”) oraz tabelą 2 załącznika do Rozporządzenia w sprawie poziomów hałasu w środowisku poprzez przyjęcie, że na skutek wejścia w życie Uchwały doszło do zawężenia granic własności i ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości objętej OOU poprzez pozbawienie właściciela możliwości żądania zaniechania immisji, podczas gdy z Uchwały nie wynika, aby na Nieruchomości występował ponadnormatywny poziom hałasu lotniczego dla zabudowy mieszkaniowej;

3) art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zasądzenie od kwoty 24.000,00 złotych odsetek ustawowych od dnia 23 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, podczas gdy charakter roszczenia oraz konieczność ustalenia jego ewentualnej wysokości dopiero w toku postępowania powoduje brak możliwości żądania odsetek od dnia wcześniejszego niż dzień wydania wyroku.

W oparciu o powyższe zarzuty oraz wnioski na podstawie art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. strona pozwana wniosła o:

1. zmianę wyroku w części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

a ewentualnie:

2. uchylenie wyroku w części i przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego, o których zasądzenie według norm przepisanych niniejszym wnoszę.

W oparciu o art. 380 k.p.c. strona pozwana wniosła o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji: postanowienia Sądu I instancji z dnia 23 czerwca 2017r. o oddaleniu wniosku Pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność czy wejście w życie Uchwały, w tym wynikające z niej ograniczenia, skutkowało obniżeniem wartości Nieruchomości, 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.

Strona powodowa w pisemnej odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlega oddaleniu.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, jak i ich ocena prawna, są prawidłowe. Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania koncentrowały się na kwestii bezzasadnego (zdaniem apelującego) uznania przez Sąd pierwszej instancji sporządzonej w sprawie przez biegłą A. R. opinii (główniej i uzupełniającej), jako wiarygodnej, logicznej oraz w sposób jednoznaczny i konkretny odpowiadającej na pytanie czy w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r, nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki i w jakim stopniu to nastąpiło, co w konsekwencji doprowadziło Sąd Okręgowy do oparcia swojego rozstrzygnięcia na treści tej opinii i odmową dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie są trafne zarzuty naruszenia ani przepisu art. 233 § 1 k.p.c., ani przepisu art. 217 § 3 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału – a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00). Innymi słowy – moc dowodowa to przekonanie sądu, jakie uzyskał po przeprowadzeniu dowodu o istnieniu lub nieistnieniu określonego faktu, którego dowód dotyczył (zob. wyrok SA w Gdańsku z dnia 5 maja 2009 r., I ACa 111/09, wyrok SA w Poznaniu z dnia 22 grudnia 2005 r., I ACa 540/05). Taka ocena obejmuje wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały, bądź nie zaistniały. Dokonując oceny sąd określa, czy środek dowodowy z uwagi na jego cechy indywidualne i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę. Podstawą selekcji dowodów jest zatem ich wiarygodność. Natomiast kryteriami oceny wiarygodności są doświadczenie życiowe, inne źródła wiedzy, poprawność logiczna, prawdopodobieństwo wersji. W orzecznictwie podkreślono, że "Ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego". Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia materiału sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która

pozwoiliaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija. Swobodna ocena dowodów rozumiana jak wyżej jest prawem sądu orzekającego – stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy musi być z reguły ostrożna, pamiętać bowiem należy o tym, iż sąd odwoławczy w tym zakresie dokonuje prawidłowości oceny dowodów, których sam nie przeprowadził.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga zatem wykazania, że sąd pierwszej instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Prawidłowe zarzucenie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga więc wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę.

Zarzucając naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. apelujący podnosił, iż w opinii biegły dużą wagę przykładal do kwestii hałasu i jego wpływu na rzekomy spadek wartości nieruchomości, przyjmując hałas jako jedną z podstawowych cech warunkujących wartość nieruchomości. Zdaniem apelującego należy bowiem pamiętać, że hałas lotniczy istnieje od powstania lotniska, nie od chwili wejścia w życie obszaru ograniczonego użytkowania, zatem jeżeli hałas jest cechą decydującą, to nabywcy od kilkunastu czy kilkudziesięciu lat przy kupnie nieruchomości kierują się tym wyznacznikiem.

Z powyższym nie można się zgodzić, gdyż biegła odniosła się wprawdzie w opinii do hałasu, jednakże z opinii jednoznacznie wynika, że oszacowana utrata wartości nieruchomości wynika głównie z negatywnej reakcji rynków potencjalnych nabywców nieruchomości, z uwagi na konieczność tolerowania choćby potencjalnych, okresowych i przyszłych hałasów lotniczych, bez możliwości żądania ich zaniechania. Wskazała, że spadek wartości nieruchomości nastąpiły nie w wyniku ograniczeń zabudowy lub przeznaczenia tylko w wyniku świadomości uczestników rynku występowania uciążliwości (immisji), nieodwracalności i trudnego do przewidzenia narastania przyszłych uciążliwości związanych z sąsiedztwem portu lotniczego imienia F. C.. Poza tym biegła na stronie 33 opinii jednoznacznie wskazała, że przed wprowadzeniem OOU występowała nieistotna różnica wynosząca 2400 zł pomiędzy wartością nieruchomości położonych w OOU a nieruchomościami położonymi poza OOU, co prowadzi do wniosku, że przed wprowadzeniem OOU wartość nieruchomości określona wg położenia na tym terenie była zbliżona do wartości nieruchomości określonej wg położenia na terenie nieobjętym w tym samym czasie OOU.

Ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęcie przez biegłego hałasu, jako jednej z głównych uciążliwości rzutujących na ocenę wartości nieruchomości, nie jest wadliwe. Trzeba mieć bowiem na uwadze okoliczność, iż to właśnie nadmierne natężenie hałasu spowodowanego ruchem lotniczym było przyczyną ustanowienia Obszaru Ograniczonego Użytkowania. Odszkodowanie należy się "w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości", a oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/08, uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie emisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego i Sąd Apelacyjny je podziela (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47). Skoro więc przyczyną ustanowienia OOU było występowanie zjawiska nadmiernego hałasu na tym obszarze (w tym na nieruchomości

powódki), to nie można czynić bieglej zarzutu, że dokonując oceny wartości nieruchomości powódki zarówno przed, jak i po wprowadzeniu OOU, odnosiła się także do tego zjawiska.

Biegła ponadto składając ustne wyjaśnienia do opinii na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 roku (k. 423-425) jednoznacznie wskazała, że jej zdaniem kwota 24 000 zł wynika z wejścia w życie uchwały i że jest to utrata wartości nieruchomości spowodowana wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Stąd nie ma racji skarżący, że opinia jest wewnętrznie sprzeczna.

Tak więc biegła wskazała jednoznacznie jako przyczynę spadku wartości nieruchomości wejście w życie ww. Uchwały. Ponadto - jak wskazano wyżej - uwzględnienie hałasu, w ramach oceny wpływu wprowadzenia OOU na wartość nieruchomości położonych w tym obszarze, nie było błędem, skoro panujący hałas i możliwość zwiększenia jego natężenia były przyczyną utworzenia OOU, zaś w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że samo wprowadzenie takiego obszaru stanowi ograniczenie korzystania z nieruchomości.

Z powyższych względów nie można zatem uznać za trafny zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 217 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy pozwanego o powołanie kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, gdyż wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie. Sąd pierwszej instancji trafnie miał na uwadze ugruntowany w orzecznictwie pogląd, iż fakt, że ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPIKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Sąd Apelacyjny w pełni się do tego poglądu przychylił. Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Uznanie takiego stanowiska za słuszne oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłoby takiego zdania, jak strona. Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii.

W sprawie niniejszej Sąd Okręgowy trafnie uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawę można było rozstrzygnąć w zakresie roszczenia dotyczącego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości powódki wskutek objęcia jej strefą ograniczonego użytkowania. W konsekwencji zasadnie Sąd meriti oddalił wniosek dowodowy pozwanego w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innego biegłego sądowego z tej samej dziedziny.

Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 30 czerwca 2015 r. oraz z dnia 19 lutego 2017r. („Pierwsza opinia”) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości - J. K. („Pierwszy Biegły”), poprzez przyjęcie, że Pierwsza opinia nie jest prawidłowa i rzetelna i nie udziela odpowiedzi na pytanie, czy w związku z wejściem w życie Uchwały doszło do zmiany wartości Nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego rację miał Sąd Okręgowy co do tego, że oparcie się na tej opinii jako wiarygodnym dowodzie nie było zasadne, w szczególności, że biegły ten z góry założył, że wprowadzenie OOU nie

miało żadnego wpływu na wartość nieruchomości powódki. Już na pierwszych stronach opinii biegły stwierdził, że „na podstawie swojej wiedzy i doświadczenia zdecydowanie uważam, że położenie w OOU nie może być traktowane jako cecha rynkowa nieruchomości i w związku z tym nie ma żadnego wpływu na wartość”. Tym samym biegły już na wstępie przyjął założenie będące w sprzeczności z celem opinii. Biegły miał bowiem za zadanie zbadać czy zmieniła się wartość nieruchomości oraz czy wpływ na to mogło mieć wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły natomiast z góry przyjął, że wprowadzenie OOU nie wpłynęło na ewentualne zmiany wartości nieruchomości. Należy zatem uznać, że przedmiotowa opinia nie udzielała odpowiedzi na pytanie sądu, a co za tym idzie nie może stanowić dowodu w sprawie. Warto także zauważyć, że w pierwszej opinii biegłego zbiór nieruchomości porównawczych wynosił zaledwie 11 pozycji. Tymczasem druga opinia opierała się o badanie o wielokrotnie większej liczby nieruchomości. Już sam ten fakt wskazuje na większą wiarygodność drugiej opinii. Trzeba też zauważyć, że Sąd Okręgowy wyczerpująco wyjaśnił dlaczego nie uwzględnił opinii biegłego w J. K.. Wskazał m. in., że biegły nie opisał zakresu opracowania, co jest konieczne do poprawnego doboru, oceny i opisu właściwego segmentu rynku nieruchomości porównawczych, bezzasadnie pominął badanie trendu czasowego oraz nieprawidłowo dobrał nieruchomości podobne i apelacja tej oceny skutecznie nie podważa. Argumentacja skarżącego może być tylko uznana za polemikę z oceną sądu I instancji. Trafnie podnosi w odpowiedzi na apelację powódka, że pozwany miał możliwość zlecenia sporządzenia prywatnego operatu szacunkowego na okoliczność objętą tezą dowodową. Opinia na temat wartości nieruchomości sporządzona na zlecenie strony postępowania a nie sądu nie ma co prawda statusu opinii biegłego, nawet jeśli sporządza ją rzeczoznawca majątkowy mający uprawnienia biegłego sądowego. Mimo to wartość dowodowa takiego dokumentu może być duża, nawet bowiem, jeśli taka opinia nie uzyska wartości równej opinii biegłego, to może stanowić argument przemawiający za koniecznością zlecenia przez Sąd nowej opinii.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie można również uznać za zasadne zarzutów naruszenia prawa materialnego tj. art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.s., ani art. art. 481 k.c.

Zarzucając naruszenie art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.s. skarżący podnosił, iż podstawą ewentualnych roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości mogą być tylko ograniczenia wpływające na możliwość korzystania z nieruchomości, a w sprawie nie wykazano, aby poziom hałasu na nieruchomości powodów przekraczał lub mógł przekraczać dopuszczalne normy hałasu określone dla zabudowy mieszkaniowej. To, że takie podejście do kwestii spadku wartości nieruchomości na skutek ograniczeń w jej korzystaniu wprowadzonych Uchwałą, jest nietrafne, zostało wyjaśnione w wywodach odnoszących się do zarzutu naruszenia prawa procesowego. Jak bowiem wskazano wyżej – z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania może powodować spadek wartości nieruchomości z uwagi na ograniczenie granic władztwa właściciela nieruchomości nad rzeczą. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 129/08, (niepubl.) uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znieść dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., niepubl., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie OOU, gdyż w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o "skażeniu" objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Opinia biegłego nie pozostawia wątpliwości co do słuszności takiego stanowiska, natomiast apelujący, wychodząc z odmiennych założeń, bezpodstawnie zakwestionował negatywny wpływ samego

utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości. Należy także zauważyć, że chybiony jest argument pozwanego, iż immisje w postaci hałasu towarzyszą funkcjonowaniu lotniska od początku oraz że „Powód nabywając nieruchomość miał świadomość sąsiedztwa lotniska C.”. W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że powódka nabyła nieruchomość w drodze spadkobrania a nie cywilnoprawnej umowy, więc nie miała wpływu na lokalizację tej nieruchomości. Ponadto, orzecznictwo jednoznacznie stwierdza, że nabywcy nieruchomości nie mogą ponosić konsekwencji nieprzewidywalnego dla nich rozwoju lotniska, szczególnie biorąc pod uwagę nadzwyczajne tempo tego wzrostu. Lotnisko im. C. w W. rośnie bowiem szybciej niż można było zakładać kilka lat temu. Nie ulega zaś wątpliwości, że znaczny wzrost operacji lotniczych oraz obsługiwanych pasażerów prowadzi do zwiększenia hałasu oraz w rezultacie pogłębia wysokość szkody. Trafnie więc podkreśla się w orzecznictwie, iż nabywcy nieruchomości nie mogą skutecznie przewidywać, w jaki sposób oraz w jakim tempie będzie rozwijać się lotnisko. Słusznie zauważył Sąd Okręgowy, iż w podobnych sprawach, inni właściciele nieruchomości położonych w OOU spodziewali się, że ruch na stołecznym lotnisku będzie częściowo rozładowany przez lotnisko w M.. Nabywcy nieruchomości w OOU nie mieli więc przesłanek aby spodziewać się tak dużego wzrostu. Podsumowując, wbrew twierdzeniom strony przeciwnej, między utworzeniem OOU a szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje związek przyczynowy polegający na ścieśnieniu prawa własności (pozbawieniu prawa sprzeciwiania się immisjom).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ma racji pozwany, że w niniejszej sprawie odsetki ustawowe od należności głównej powinny zostać zasądzone począwszy od dnia wyrokowania. Wskazać należy, że roszczenie wywodzone przez powodów ma charakter bezterminowy. W konsekwencji oznacza to, że zgodnie z art. 455 k.c. jego wymagalność zależała od uprzedniego wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, odsetki pozostające w ścisłym związku z roszczeniem odszkodowawczym mogą być skutecznie dochodzone nie od daty wyrokowania, lecz co do zasady od dnia skutecznego wezwania pozwanego do wykonania zobowiązania. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. akt III CSK 342/15, Lex nr 2252191, w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 P.O.Ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. W tym kontekście, należy również podzielić występujące w judykaturze stanowisko, zgodnie z którym zasądzenie odsetek od daty wyrokowania prowadziłoby w istocie do ich umorzenia za okres sprzed daty wyroku i stanowiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie dłużnika, skłaniając go niekiedy do jak najdłuższego zwlekania z opóźnionym świadczeniem pieniężnym, w oczekiwaniu na orzeczenia sądu znoszące obowiązek zapłaty. Z tego względu za chybiony należało uznać także zarzut naruszenia przepisu art. 481 k.c.

W tym stanie rzeczy apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Dorota Wybraniec Ewa Zalewska Tomasz Szczurowski