

Sygn. akt VII AGa 723/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Rachocka

Sędziowie: SA Magdalena Sajur - Kordula

SO del. Tomasz Szczurowski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Monika Bąk-Rokicka

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. T.

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 311/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz T. T. 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 723/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 lutego 2014 r. powód T. T. domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 76.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 sierpnia 2013 r., z czego 66.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 10.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej oraz ustalenia w wyroku odpowiedzialności pozwanego za szkody mogące powstać w przyszłości, zarówno z tytułu ubytku wartości nieruchomości, jak i kosztów rewitalizacji akustycznej.

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całości jako bezpodstawnego, w szczególności z uwagi na upływ terminu zawitego w jakim powód mógł wystąpić z roszczeniem dochodzonym obecnie, jak również żądało zasądzenia kosztów procesu.

Pismem z dnia 23 maja 2017 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 13.080 zł do kwoty 89.088 zł, przy czym skonkretyzowała, że suma ta dochodzona jest przez powoda tytułem obniżenia wartości nieruchomości.

Wyrokiem z 4 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda T. T. kwotę 89.088 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 sierpnia 2013 r. roku do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, a kosztami procesu obciążył w całości pozwanego pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

T. T. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...).

Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007), został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.). Rozporządzenie nr 50 weszło w życie 14 dni od jego ogłoszenia tj. 25 sierpnia 2007 r. Termin zawity do zgłaszania roszczeń upływał z dniem 25 sierpnia 2009 r.

Na mocy powyższego Rozporządzenia nieruchomość powoda znalazła się w strefie ograniczonego użytkowania „M” w całości.

Powód nie zgłosił pozwanemu swoich roszczeń w zakresie obniżenia wartości nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji akustycznej na podstawie ww. Rozporządzenia.

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 Mazowieckiego 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.

Strefa Z1 obejmuje tereny OOU 2011 najbardziej zagrożone, gdzie hałas miarodajny przekracza poziom 55 dB w porze nocy i równocześnie, prawie w całej strefie, poziom 65 dB w porze dziennej. Podobnie kształtuje się poziom długookresowych wskaźników hałasu: w porze nocy wskaźnik LN przekracza poziom 55 dB, a w porze dnia poziom wskaźnika LDWN jest wyższy niż 65 dB. Granicą strefy Z1 jest izofona przebiegu miarodajnego poziomu dźwięku o wartości 55 dB w porze nocy. Zgodnie z mapą akustyczną nieruchomość powoda jest położona w strefie, gdzie hałas nocny jest na poziomie 55 dB zaś dzienny – 60 dB.

Na skutek objęcia nieruchomości powoda ograniczeniami strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego uchwałą nr 76/11, wartość nieruchomości strony powodowej – nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. 21 (118) obręb 2-07-13) dla której Sąd Rejonowy (...) M. w W. prowadzi KW nr (...), obniżyła się o kwotę 89.088 zł

Pismem złożonym u pozwanego w dniu 23 lipca 2013 r. powód wezwał pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody oraz zgłosił roszczenie w trybie art. 129 ust. 2 i 4 POŚ. Pismem z dnia 31 lipca 2013 r. powód doprecyzował żądanie, wskazując, iż domaga się łącznie odszkodowania w wysokości 1.000.000 zł.

Wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 02 sierpnia 2013 r. powód domagał się zawarcia ugody z pozwanym w zakresie odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego, poprzez zapłatę 1.000.000 zł. Do zawarcia ugody nie doszło.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody złożone przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu. Sąd Okręgowy dał wiarę opinii biegłego sądowego z zakresu (...), oraz ustnym wyjaśnieniom do opinii złożonym na rozprawie, w zakresie w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powoda w wyniku wprowadzenia OOU 2011.

Sąd Okręgowy oddalił wszystkie pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez strony, ze względu na fakt, iż w sprawie podstawową kwestią było zachowanie terminu zawitego do zgłoszenia i dochodzenia przez powoda roszczeń ze względu na objęcie jego nieruchomości OOU 2011 oraz – co wynikało z treści odpowiedzi na pozew – również obszarem OOU 2007. W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowe dowody były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

W rozważaniach prawnych wskazano, że w ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie zmodyfikowanego roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości strony powodowej oraz odsetek od tej kwoty, nie podlegało zaś uwzględnieniu w zakresie roszczenia o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej.

Jak wskazano w stanie faktycznym, powód dochodził odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości swojej nieruchomości, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 ze zm., na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, że nieruchomość powoda położona w W. przy ul. (...) znajdowała się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym rozporządzeniem nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. – była położona w strefie (...) 2007. 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.

W pierwszej kolejności należało zdaniem Sądu Okręgowego rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ. Z przedstawionego odpisu księgi wieczystej nieruchomości przy G. 22 oraz wypisu z kartoteki budynku wynika, iż powód nabył własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne w 1984 r. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powód był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne, objętym OOU.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo zostało wytoczone we właściwym terminie. Z przeprowadzonego porównania i analizy przepisów rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego oraz uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego wynika, że ze względu na położenie nieruchomości powoda 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 nr 50 powód miał możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom (§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 wskazał, że skoro ograniczenia dla nieruchomości powoda zwiększyły się z momentem wejścia w życie uchwały 76/11, to należy uznać że termin z art. 129 § 4 POŚ w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości otworzył się na nowo. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowanych z art. 129 POŚ mijał dnia 03 sierpnia 2013 r. Powód temu obowiązкови sprostał, bowiem zgłosił swoje roszczenia pozwanemu pismem doręczonym w dniu 23 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy ocenił przy tym, iż pomimo określenia zgłoszenia jako podjęcie negocjacji, intencją powoda było ustalenie wysokości odszkodowania, o czym świadczy doprecyzowanie treści zgłoszenia pismem z dnia 31 lipca 2017 r.

Wobec ustalenia, iż powodowi przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem (odszkodowawczym w zakresie spadku wartości) został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powoda, należało zdaniem Sądu Okręgowego ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie Sądu Okręgowego powód wykazał powyższe poprzez opinię biegłego.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z 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.

Ustalenie wysokości odszkodowania zostało dokonane na podstawie opinii biegłego sądowego. Sąd Okręgowy wskazał, że sporządzając opinię biegły sądowy ustalił, że nieruchomość powoda położona jest na terenie dzielnicy W., w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstającej od lat 40 XX w., który charakteryzuje się niekorzystną strukturą wiekową budynków, słabym terenem estetycznym otoczenia, część z obiektów została przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej. Ze względu na sąsiedztwo lotniska oraz dobrą dostępność komunikacyjną – trasy wylotowe z W., obszar ten jest ukierunkowany na rozwój funkcji komercyjnych, przemysłowych a nie mieszkalnych. W otoczeniu nieruchomości występują obiekty o zróżnicowanych funkcjach, dominuje zabudowa niemieszkalna i komercyjna, zabudowa jest chaotyczna. Nieruchomość sąsiaduje z 2-kondygnacyjnym budynkiem biurowo – magazynowym. Infrastruktura usługowa jest ograniczona ze względu na degradację funkcji mieszkaniowej oraz ograniczenia wynikające z ustalenia OOU – brak możliwości lokalizacji usług z zakresu edukacji i zdrowia. Na tle dzielnicy lokalizacja budynku jest mało atrakcyjna. Dla lokalizacji brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – aktem planistycznym określającym przeznaczenia terenu jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., uchwalone przez Radę (...) W. uchwała LXXXII/2746/2006 z dnia 10/10/2006 r. ze zm. Nieruchomość położona jest w obszarze (U)¹² – tereny planowanego rozwoju usług w strefie przedmieść o minimalnym udziale 60% powierzchni biologicznie czynnej. Biegły do obliczeń przeanalizował nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej a także w ostrej granicy bez zabudowy szeregowej, powstałe przed 2002 r. na działkach (...) mkw., budynki z terenu dzielnicy W. oraz części gminy R. – R., R., N..

W okresie 2007 – 2015 na tak zakreślonym rynku wtórnym zawarte zostało 175 transakcji. Biegły sądowy po przeprowadzeniu obliczeń i ich analizie ustalił liczbę transakcji, powierzchnie budynków będących przedmiotem obrotu oraz poziom cen całkowitych i jednostkowych przeliczonych na powierzchnie gruntu i budynku. Biegły sądowy wydzielił trzy obszary do badań – R., (...). Po przeprowadzeniu dalszych analiz wykluczył (...) jako najmniej podobny.

Pozwoliło to na ustalenie trendów cenowych – w latach 2007-2008 tendencja była wzrostowa, do maksimum w 2010 r. najniższy poziom osiągały w latach 2012-2013, zaś w latach 2014-2015 ceny ustabilizowały się. Biegły sądowy ustalił, iż widoczny jest spadek cen w czasie we wszystkich grupach, natomiast po utworzeniu OOU 2011 przedmiotem transakcji nie była ani jedna nieruchomość spełniająca kryterium nieruchomości podobnej do wycenianej. Biegły sądowy ustalił także, że najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone na obszarze (...) 47-49 dB, zaś o nawet 40% niższe nieruchomości położone na obszarze natężenia hałasu 62-65 dB. Wyniki oszacowań doprowadziły biegłego sądowego do wniosku, że spadek wartości nieruchomości poza OOU to 6%, zaś dla strefy gdzie położona jest wyceniana nieruchomość to 15% i jest to skutek objęcia nieruchomości strefą Z1. Kwotowo ubytek wartości nieruchomości powoda biegły sądowy wycenił na 89.088 zł.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że do przedmiotowej opinii zgłosił zastrzeżenia pozwany, wskazując na błędy matematyczne w wyliczeniach oraz brak wskazania z jakich obliczeń korzystał biegły określając trend czasowy zmiany wartości nieruchomości, pominięcie hałasu drogowego, który wg pozwanego jest większy niż lotniczy. Niemniej zdaniem Sądu Okręgowego wyjaśnienia ustne do opinii złożone przez biegłego na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. w sposób zupełny usuwają wszelkie zastrzeżenia pozwanego do opinii.

Tym samym należało zdaniem Sądu Okręgowego uznać, iż powód poniósł szkodę w postaci spadku wartości jego nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) dz. ew. (...) dla której Sąd Rejonowy (...) M. w W. prowadzi KW nr (...), w kwocie 89.088 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód wykazał również 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 (...) im. (...) w W.. 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, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego, a powstaniem zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Jak wynika z opinii biegłego sądowego wartość nieruchomości powoda 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 na mocy uchwały nr 76/11.

Wobec powyższego zmodyfikowane przez powoda powództwo zasługiwało zdaniem Sądu Okręgowego na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 481 §1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu Okręgowego regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowej sprawie powód zgłosił swoje roszczenia pozwanemu skutecznie z dniem 23 lipca 2013 r. zakreślając termin do 29 lipca 2013 r. na podjęcie negocjacji w sprawie. Następnie pismem z dnia 31 lipca 2013 r. sformułował żądanie co do kwoty odszkodowania nie zakreślając dodatkowego terminu. Ponieważ powód wnosil o zasądzenie

odsetek od dnia 15 sierpnia 2013 r. i w tym zakresie nie zmodyfikował powództwa, to zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać że od tej daty pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania.

Sąd Okręgowy oddalił żądanie strony powodowej o ustalenie odpowiedzialności pozwanego za szkody mogące powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości powoda, jak i kosztów nakładów na rewitalizację akustyczną budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości powoda w związku z koniecznością znoszenia ograniczeń. Zarówno w uzasadnieniu do rozporządzenia nr 50, jak i uchwały nr 76/11 wskazano okoliczności uzasadniające ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania w szczególności związane z natężeniem hałasu. W przypadku zmiany tych okoliczności tj. przekraczania norm jakie zostały wskazane w akcie prawa lokalnego ustanawiającego obszar OU istnieje dalszy tryb postępowania umożliwiający zmianę dotychczasowych ograniczeń i wysokość dopuszczalnych norm (art. 135- 136 POŚ) poprzez sporządzanie kolejnego przeglądu ekologicznego i w konsekwencji zmianę obszaru. W przypadku, gdy te nowe ograniczenia zwiększą się dla powoda będą mu przysługiwały nowe roszczenia na tej podstawie w zw. z art. 129 POŚ. Ponadto podkreślono, że żądanie to zostało sformułowane jako roszczenie o ustalenie. Zgodnie zaś z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Takie interesu strona powodowa tu nie wykazała. Nadto orzecznictwo ustaliło zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że - po pierwsze, wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz - po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. m.in. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSP 1966, z. 6-8, poz. 166; wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333). Zatem także z tego względu żądanie w tym zakresie nie mogło zostać uwzględnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany zaskarżając je w części tj. w zakresie pkt 1 i 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 28 stycznia 2016 r. oraz opinii ustnej z dnia 23 maja 2017 roku biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości - E. W., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinie jednoznacznie odpowiadają na pytanie, czy na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do obniżenia wartości nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) o kwotę 89.088,00 zł, podczas gdy opinie nie odpowiadają na kluczowe dla przedmiotowej sprawy pytania tj. czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości w związku z utworzeniem OOU z 2011 roku;
2. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, ewentualnie opinii uzupełniającej biegłego, na okoliczności wskazane przez pozwanego, podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione;
3. art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez jego niezastosowanie i uznanie roszczenia powoda z tytułu spadku wartości nieruchomości, dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 1 i 2. POŚ, podczas gdy powód nie zachował terminu zawitego na zgłoszenie powyższych roszczeń tj. nie wystąpił z roszczeniem do pozwanego w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r., a uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. nie wprowadziła żadnych nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości powoda;
4. art. 129 ust. 1 i ust. 2 POŚ w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek objęcia jej OOU, powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości, podczas gdy powód nie wykazał, aby wskutek objęcia nieruchomości OOU z 2011 sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w takim zakresie, aby skutkował

możliwością żądania przez powoda odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości. Brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy objęciem nieruchomości powoda OOU a jego rzekomą szkodą;

5. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda od kwoty 89.088,00 zł odsetek: ustawowych od dnia 15 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetek ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Mając powyższe na uwadze pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów za zastępstwo procesowe za obie instancje postępowania; ewentualnie o 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 według norm przepisanych niniejszym.

Na podstawie art. 381 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowień Sądu I instancji z dnia 22 czerwca 2017 roku tj. postanowienia oddalającego wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości innego niż biegły oraz wniosek o sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego na okoliczności wskazane w piśmie pozwanego z dnia 15 marca 2016 roku; jednocześnie z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut upływu terminu przedawnienia roszczeń związanych z hałasem lotniczym.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego go jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Okolicznością bezsporną było, że powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej, która znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku

w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (zwane dalej: rozporządzeniem nr 50), przy czym została ona objęta strefą M. Następnie nieruchomość powoda znalazła się również w strefie ograniczonego użytkowania utworzonej na mocy uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (zwanej dalej: uchwałą nr 76/11), przy czym znalazła się ona w strefie Z1. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za swoje. Te ustalenia nie naruszały zasady oceny materiału dowodowego wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych (zob. np. postanowienie SN z dnia 22.04.1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998, nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Po sprecyzowaniu żądania pozwu pismem z dnia 23 maja 2017 r. strona powodowa dochodziła zapłaty przez pozwanego kwoty 89.088 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości. Podstawą prawną żądania pozwu w tym zakresie był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2018, poz. 799 j. t. z póź. zm., zwanej dalej: POŚ), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami odpowiedzialności pozwanego – jako podmiotu odpowiadającego na zasadach wskazanych w tych przepisach – 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. Ze wskazanego przepisu wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. 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.

Niemniej pozwany wobec powyższego żądania w pierwszej kolejności podniósł zarzut wytoczenia powództwa po upływie terminu zawitego wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, który stanowi, że z roszczeniem o którym mowa w art. 129 ust. 2 POŚ można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W ocenie pozwanego powyższy termin należy liczyć od daty wejścia w życie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób podzielić argumentu pozwanego jakoby przy wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do naruszenia art. 129 ust. 4 POŚ. Zdaniem pozwanego do naruszenia tego przepisu przez Sąd Okręgowy doszło poprzez jego niezastosowanie i uznanie roszczenia powoda z tytułu spadku wartości nieruchomości, dochodzonego na podstawie art. 129 ust. 1 i 2. POŚ, podczas gdy powód nie zachował terminu zawitego na zgłoszenie powyższych roszczeń tj. nie wystąpił z roszczeniem do pozwanego w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 sierpnia 2007 r., a uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. nie wprowadziła żadnych nowych ograniczeń w stosunku do nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że powód zachował termin wynikający z art. 129 ust. 4 POŚ. W tym kontekście należy przywołać trafne stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2017 r. III CZP 114/15, niepubl. zgodnie z którym właściciel nieruchomości, który w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 128, poz. 4086) wystąpił z roszczeniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 672 ze zm.), może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym wyłącznie z tej uchwały. Sąd Apelacyjny pogląd prawny wyrażony w niniejszej uchwale w pełni podziela. Wobec tego zasadnym było ustalenie, jak zresztą uczynił to Sąd Okręgowy, czy ograniczenia dla nieruchomości powoda wynikające z rozporządzenia nr 50 i uchwały nr 76/11 są identyczne, czy też się różnią. W tym drugim bowiem przypadku powód zachowywałby prawo wystąpienia z roszczeniem o którym mowa w art. 129 ust. 2 POŚ. Na mocy rozporządzenia nr 50 nieruchomość powoda znalazła się w strefie M. Skutkiem tego Sąd Okręgowy zasadnie dokonał analizy tego aktu prawnego i doszedł do trafnego wniosku, że ze względu na położenie nieruchomości powodów w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie M. Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia nr 50 w obszarze ograniczonego użytkowania zabrania się: 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; 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; 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. Natomiast § 4 ust. 2 rozporządzenia nr 50 stanowił, że w strefie M dopuszcza się 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. Obowiązujące ograniczenia w zakresie obszaru na którym znajduje się nieruchomość powoda, zostały rozszerzone na mocy uchwały nr 76/11. Zgodnie z § 5 uchwały nr 76/11, w obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie Z1 wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domy opieki społecznej; 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; 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. Zdaniem Sądu Apelacyjnego porównanie powyższych przepisów doprowadziło Sąd Okręgowy do zasadnego wniosku, że ograniczenia wynikające z uchwały 76/11, a dotyczące nieruchomości powoda są dużo dalej idące niż w przypadku rozporządzenia nr 50. Pod rządami rozporządzenia nr 50 powód miał możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom (§ 4 ust. 2), natomiast uchwała nr 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. Pod rządami uchwały nr 76/11 zmiana funkcji obecnie istniejących budynków jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 uchwały). W tym miejscu należy dodać, że powyższa zmiana zakresu ograniczeń miała istotne znaczenie dla nieruchomości powoda, albowiem jak wskazał biegły sądowy w ustnych wyjaśnieniach do opinii, istniała możliwość rozbudowy budynku umieszczonego na nieruchomości powoda w celu zmiany jego funkcji lub jej rozszerzenia na funkcję usługową, co było możliwe w okresie obowiązywania rozporządzenia nr 50, a stało się niemożliwym pod rządami uchwały sejmiku nr 76/11. Biegły sądowy wskazał, że często na potrzeby usługowe przeznaczano około 30% budynku, co jednak w przedmiotowym przypadku po wejściu w życie uchwały nr 76/11 nie było możliwe (protokół elektroniczny przesłuchania biegłego sądowego 13:0014:40). Ponadto biegły sądowy już w opinii pisemnej zaznaczył, że wpływ na wartość nieruchomości powoda mają nie tylko ograniczenia jej dotyczące, ale także wynikające z uchwały nr 76/11, przy czym odnoszące się do nieruchomości sąsiednich, co przekłada się na zmiany w charakterze otoczenia i ostatecznie rzutuje na wartość nieruchomości powoda. Obecnie strefa Z1 jest całkowicie zamknięta dla realizacji nowych funkcji mieszkaniowych, czy usługowych (tzw. skutek pośredni uchwały nr 76/11).

W powyższym kontekście nie sposób uznać, że powód wystąpił z roszczeniem po upływie terminu zawitego, o który mowa w art. 129 ust. 4 POŚ. Zgodnie bowiem z przepisami uchwały nr 76/11 ograniczenia obowiązujące w strefie Z1 OOU 2011 są dużo dalej idące niż ograniczenia obowiązujące w strefie M OOU 2007. W takim zaś przypadku termin do dochodzenia roszczeń związanych ze spadkiem wartości nieruchomości wynikającym z dodatkowych ograniczeń, których podstawą jest uchwała nr 76/11 rozpoczął bieg w dniu jej wejścia w życie, a więc w dniu 04 sierpnia 2011 roku. Termin ten upłynął więc z dniem 04 sierpnia 2013 r. Niemniej powód w sposób skuteczny doprowadził do przerwania jego biegu. Trzeba bowiem przypomnieć, że pismem złożonym u pozwanego w dniu 23 lipca 2013 r. powód wezwał pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody oraz zgłosił roszczenie w trybie art. 129 ust. 2 i 4 POŚ. Pismem z dnia 31 lipca 2013 r. doprecyzował żądanie wskazując, iż domaga się łącznie odszkodowania w wysokości 1.000.000 zł. Natomiast wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 2 sierpnia 2013 r. powód domagał się zawarcia ugody z pozwanym w zakresie odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości oraz kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego, poprzez zapłatę 1.000.000 zł. W powyższym kontekście nie może być jakichkolwiek wątpliwości, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie o naprawienie szkody wynikającej z objęcia swojej nieruchomości dodatkowymi ograniczeniami dla strefy Z1 wynikającymi z ustanowieniem OOU 2011 we właściwym terminie, a więc wywodzony w tym zakresie zarzut naruszenia art. 129 ust. 4 POŚ jest całkowicie bezprzedmiotowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z dnia 28 stycznia 2016 r. oraz opinii ustnej z dnia 23 maja 2017 roku biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości - E. W., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinie jednoznacznie odpowiadają na pytanie, czy na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do obniżenia wartości nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) o kwotę 89.088,00 zł, podczas gdy opinie nie odpowiadają na kluczowe dla przedmiotowej sprawy pytania tj. czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości w związku z utworzeniem OOU z 2011 roku. Rozpatrując w pierwszej kolejności zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. należy

wskazać, że zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy dokonał trafnej oceny zebranego materiału dowodowego, a zwłaszcza przeprowadzonego w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego. Granice swobody sędziowskiej przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Przy czym jednocześnie wyraźnie wskazuje się, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikające z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, że Sąd Okręgowy w jakimkolwiek zakresie przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów i dokonał ustaleń faktycznych sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a tym bardziej z naruszeniem zasady wszechstronnej oceny materiału dowodowego. Wbrew rozważanemu aktualnie zarzutowi należy wskazać, że Sąd Okręgowy zasadnie na podstawie opinii biegłego sądowego ustalił kwotę o którą zmniejszyła się wartość nieruchomości powoda w związku z utworzeniem OOU z 2011 roku. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy dopuszczając w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego sądowego jednoznacznie polecił biegłemu ustalenie, czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się bądź podwyższyła wartość nieruchomości powoda na skutek utworzenia (...) Ograniczonego (...) w W. na mocy uchwały numer 76/11 S. Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r., to jest po dniu 4 sierpnia 2011 r. (k. 290). Sąd Okręgowy już więc w postanowieniu dopuszczającym dowód z opinii biegłego jednoznacznie wskazał, że istotna jest ewentualna zmiana wartości nieruchomości powoda właśnie w związku z utworzeniem OOU na mocy uchwały nr 76/11. Sąd Apelacyjny podziela przy tym stanowisko Sądu Okręgowego, że biegły sądowy należycie wykonał polecenie Sądu. Przede wszystkim kwestia ta jednoznacznie wynika z pisemnej opinii biegłego sądowego mgr inż. E. W.. Biegły sądowy w części wstępnej opinii opisał jej cel wskazując, że wyliczana zmiana wartości ma być skutkiem utworzenia OOU z 2011 r. na podstawie uchwały nr 76/11 (k. 313). Z tego też zresztą względu biegły sądowy ustalił początkową wartość nieruchomości na dzień 4 sierpnia 2011 r., a więc wejścia w życie uchwały nr 76/11 (k. 314). Następnie zawężenie opinii jedynie do skutków związanych z uchwałą nr 76/11 wynika z wniosków opinii w których biegły sądowy wskazuje, że wyliczony przez niego spadek wartości nieruchomości powoda związany jest właśnie z utworzeniem OOU z 2011 roku (k. 361-363). Biegły sądowy korzystając ze swojej wiedzy specjalnej ustalił ubytek wartości nieruchomości powoda właśnie w związku z wejściem tej uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Ponadto nie można przeoczyć, że biegły sądowy w opinii pisemnej przytoczył zarówno ograniczenia właściwe dla OOU ustanowionego na podstawie uchwały nr 76/11, jak i rozporządzenia nr 50. Wskazał na różnice zachodzące pomiędzy ograniczeniami wynikającymi z tych aktów, a wyliczeń dokonywał uwzględniając, iż celem opinii jest ustalenie, czy wskutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. nastąpiła utrata wartości przedmiotowej nieruchomości (k. 326-329). W ocenie Sądu Apelacyjnego również ta część opinii dowodzi, że wyliczony przez biegłego sądowego spadek wartości nieruchomości związany jest jedynie z wejściem w życie uchwały nr 76/11. Wreszcie nie można przeoczyć, że biegły sądowy dokonał wyliczenia wartości nieruchomości powoda na dzień 4 sierpnia 2011 r. i 28 stycznia 2016 r., a więc sporządzenia opinii pisemnej, co również potwierdza, że uwzględnił jedynie wpływ na wartość nieruchomości obszaru OOU ustanowionego uchwałą nr 76/11, co potwierdza bezzasadność zarzutu wywiedzionego w apelacji. Niemniej ponieważ kwestia ta była podważana przez pozwanego już na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym, toteż pojawiła się ona ponownie w toku ustnych wyjaśnień do opinii złożonych przez biegłego sądowego na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. Biegły sądowy ponownie wówczas wskazał, że wyliczony w opinii pisemnej ubytek wartości nieruchomości powoda jest wyłącznie konsekwencją ograniczeń związanych z utworzeniem OOU na podstawie uchwały nr 76/11, natomiast nie zawiera wpływu na ową wartość rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 50 (protokół elektroniczny przesłuchania biegłego sądowego 08:30-08:50). Biegły sądowy ponownie wymienił różnice ograniczeń wynikających z rozporządzenia nr 50 i uchwały nr 76/11, które odnosiły się do przedmiotowej nieruchomości i miały wpływ na jej wartość (protokół elektroniczny przesłuchania biegłego sądowego 13:00-14:40). W tym kontekście zdaniem Sądu Apelacyjnego – Sąd I instancji zasadnie przyjął, że wyliczenia biegłego sądowego dotyczą skutków ustanowienia OOU jedynie na podstawie uchwały nr 76/11. Ewentualnego ubytku

wartości nieruchomości nie można wiązać z hałasem występującym na nieruchomości. Biegły sądowy co prawda wskazał, że wyizolowanie poszczególnych czynników nie jest w zasadzie możliwe, niemniej ustalił jednocześnie, że nie ma podstaw do stwierdzenia, aby utworzenie OOU w 2011 r. miało wpływ na dynamikę cen nieruchomości położonych w obszarach o różnym natężeniu hałasu (k. 357).

W tym też kontekście nie mógł być uwzględniony kolejny zarzut apelacji, a mianowicie naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegły, ewentualnie opinii uzupełniającej biegłego, na okoliczności wskazane przez pozwanego, podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione. W orzecznictwie przyjmuje się, że sąd rozpoznający sprawę nie jest zobowiązany dopuścić dowód z kolejnych opinii biegłych w każdym wypadku, gdy złożona uprzednio opinia jest dla strony niekorzystna. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania, co do trafności wniosków końcowych. Opinia biegłego sądowego E. W. została sporządzona w sposób prawidłowy, nie zawierała braków lub nieprawidłowości, które skutkowałyby koniecznością jej pominięcia. Analiza apelacji, i wcześniejszego stanowiska pozwanego, wskazuje, że domagał się on wykonania opinii uzupełniającej jedynie dlatego, że opinia sporządzona była dla niego niekorzystna. Pozwany nie przedstawił bowiem żadnych racjonalnych argumentów przeciwko opinii biegłego sądowego. Biegły sądowy dokonał własnego wyboru sposobu wyceny, zgodnego z przepisami, a wywody opinii były dla Sądu Okręgowego (jak i Sądu Apelacyjnego) jasne, logiczne, konsekwentne i zrozumiałe i brak było podstaw, aby nie uznać je za zasadne. W tym miejscu należy przypomnieć, że biegły sądowy sporządzając opinię zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej lub porównywania parami. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy czym zgodnie z § 4 ust. 2 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 podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów). Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów). W myśl zaś art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W kontekście powyższych przepisów nie może budzić jakiegokolwiek wątpliwości, że przyjęta przez biegłego sądowego metoda wyliczenia ubytku wartości nieruchomości powoda w wyniku wejścia w życie ograniczeń wynikających z uchwały nr 76/11 była w pełni zgodna z przepisami prawa. Biegły sądowy sporządzając opinię w pierwszej kolejności ustalił miejsce położenia nieruchomości powoda, a następnie do obliczeń przeanalizował nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej, a także w ostrej granicy bez zabudowy szeregowej, powstałe przed 2002 r. na działkach (...) mkw., budynki z terenu dzielnicy W. oraz części gminy R. – R., R., N.. Na powyższym rynku w latach 2007-2015 biegły sądowy rozpatrzył 178 transakcji nieruchomościami. Następnie biegły sądowy wydzielił trzy obszary do badań – R., (...), przy czym po przeprowadzeniu dalszych analiz wykluczył (...) jako teren najmniej podobny. Biegły sądowy zaznaczył, że w latach 2007-2008 tendencja cen nieruchomości była wzrostowa, do maksimum w 2010 r. najniższy poziom cen nieruchomości osiągały w latach 2012-2013, zaś w latach 2014-2015 ceny

ustabilizowały się. Biegły sądowy ustalił, iż widoczny jest spadek cen w czasie we wszystkich grupach, natomiast po utworzeniu OOU 2011 przedmiotem transakcji nie była ani jedna nieruchomość spełniająca kryterium nieruchomości podobnej do wycenianej. Ostatecznie biegły sądowy wskazał, że spadek wartości nieruchomości pomiędzy dniem 4 sierpnia 2011 r., a dniem sporządzenia opinii poza OOU to 6%, zaś dla strefy gdzie położona jest wyceniana nieruchomość to 15%, co oznacza, że różnica 11% na niekorzyść nieruchomości powoda jest skutkiem objęcia jej strefą Z1. W konsekwencji biegły sądowy wyliczył ubytek wartości nieruchomości powoda na kwotę 89.088 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego analiza przeprowadzona przez biegłego sądowego jest niezwykle wnikliwa, uwzględnia położenie, kształt, obszar, zabudowę, sąsiedztwo nieruchomości powoda. Opinia jak już wskazywano jest w pełni logiczna. Trafnie wobec tego Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego. W tym miejscu należy jednak zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię. Pozwany formułując wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego wniósł o dopuszczenie tego dowodu na okoliczność czy wejście w życie uchwały nr 76/11 S. Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. im. F. C. w W. w dniu 3 sierpnia 2011 r. skutkowało w ogóle obniżeniem wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w OOU z 2007 r. wprowadzonego na podstawie rozporządzenia nr 50 Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia OOU dla Lotniska z dnia 7 sierpnia 2007 r. oraz przy uwzględnieniu istniejących wówczas ograniczeń poprzez: ustalenie wartości nieruchomości na dzień 3 sierpnia 2011 r. (dzień sprzed wejścia w życie uchwały nr 76/11) oraz na dzień sporządzenia opinii i wzięcie do porównania co najmniej dwóch podobnych nieruchomości do nieruchomości powoda znajdujących się poza obszarem ograniczonego użytkowania i ustalenie wartości nieruchomości porównywanych na dzień sprzed wejścia w życie uchwały oraz na dzień sporządzenia opinii; następnie obliczenie różnicy procentowej wzrostu (ewentualnie spadku) wartości nieruchomości powoda 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 nr 76/11 wzrosła (spadła) wartość nieruchomości powoda i o ile procent wzrosła (spadła) wartość każdej z nieruchomości porównywanych; obliczenie jaką kwotę będzie stanowiła procentowa różnica z wartości nieruchomości powoda sprzed wejścia w życie uchwały (k. 392). Tymczasem należy przypomnieć, że biegły sądowy sporządził swoją opinię, dokonując wyliczenia spadku wartości nieruchomości powoda, w zasadzie w taki sam sposób, jak proponował pozwany we wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego. Kwestia ta była szczegółowo wyjaśniona przez biegłego sądowego na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. Biegły sądowy wskazał, że w zasadzie zastosowana przez metodą polegała na porównywaniu parami. Niemniej biegły sądowy zaznaczył, że nie liczył wartości nieruchomości porównywalnych, ale przedmiotowej nieruchomości, jak również takiej samej jak ta, ale położonej hipotetycznie poza strefą OOU, tzn. w R.. Biegły sądowy dodał, że nie jest mu znana taka sama nieruchomość jak powoda, zabudowana budynkiem jednorodzinny o takiej samej powierzchni i takim samym wieku, standardzie, czy stanie technicznym. Biegły sądowy wskazał, że razie zastosowania czystej metody porównawczej porównanie cen dwóch nieruchomości zawsze byłoby obarczone błędem właśnie z uwagi na brak pełnego podobieństwa. Zastosowana zaś przez biegłego metoda korygowania ceny średniej umożliwiła porównanie cen dwóch nieruchomości, które różni jedynie położenie (protokół elektroniczny przesłuchania biegłego sądowego 00:40-10:00). Biegły sądowy zaznaczył w dodatku, że zastosowanie metody porównywania parami nieruchomości porównywalnych nie były możliwe, albowiem brak było transakcji nieruchomościami, które spełniałyby warunki nieruchomości porównywalnych (podobnych). Z tego też względu biegły sądowy najpierw zastosował metodę korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, a następnie dokonał porównania wartości nieruchomości, co pozwoliło na ustalenie spadku wartości nieruchomości powoda. Metoda przyjęta przez biegłego sądowego jest tym bardziej zasadna jeżeli zważyć, że pozwany na żadnym etapie postępowania nawet nie próbował wskazać transakcji nieruchomościami podobnymi, co potwierdza wnioski biegłego, iż takowych w omawianym okresie na rynku nie było. Jednocześnie biegły sądowy sporządził porównanie cen nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały nr 76/11 i datę sporządzania opinii co również nastąpiło właśnie w taki sposób jak wskazał pozwany we wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego. Biegły sądowy zaznaczył wreszcie, że uwzględnił trend cenowy dla rynku (...), natomiast nie wyliczał trendu cenowego dla strefy Z1, bowiem brak było transakcji na podstawie, których można by taki trend wskazać. Sąd Okręgowy zasadnie więc wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego oddalił. Z tych zresztą samych względów Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. oddalił, zgłoszony na rozprawie apelacyjnej, wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego dokładnie na takie same

okoliczności, jak strona wniosła o sporządzenie opinii uzupełniającej. Wniosek ten, wobec powyższych okoliczności jedynie zmierzał do przedłużenia postępowania, a ponadto z uwagi na zgłoszenie go dopiero na rozprawie apelacyjnej był spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c.

Należy jeszcze dodać, że całkowicie niezrozumiałe są twierdzenia apelującego jakoby przy wydaniu zaskarżonego wyroku doszło do naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd oceni na podstawie wskazanej w art. 233 § 1 k.p.c., jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu. Trzeba jednak zaznaczyć, że powyższy przepis nie był podstawą dokonania przez Sąd Okręgowy jakichkolwiek ustaleń faktycznych, a wobec tego nie mogło dojść do jego naruszenia.

Ostatecznie w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji trafnie uznał, że wyliczenia dokonane przez biegłego sądowego są przekonujące i na tej podstawie przyjął, że spadek wartości nieruchomości powoda w związku z ograniczeniami wynikającymi z uchwały nr 76/11 nastąpił w kwocie 89.088 zł. W tym kontekście nie sposób uznać, że Sąd Okręgowy naruszył art. 129 ust. 1 i ust. 2 POŚ w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości na skutek objęcia jej OOU, powód może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości, podczas gdy powód nie wykazał, aby skutek objęcia nieruchomości OOU z 2011 sposób korzystania z nieruchomości został ograniczony w takim zakresie, aby skutkowało możliwością żądania przez powoda odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości. Jak już bowiem wskazywano wyliczenia biegłego sądowego obrazują właśnie spadek wartości nieruchomości powoda w związku z ograniczeniami wynikającymi z uchwały nr 76/11, a więc jest on normalnym następstwem wejścia w życie tej uchwały, a wobec tego spadek ten pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z tym działaniem i podlega naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 POŚ. Sąd Okręgowy zasadnie więc ustalił wysokość szkody, jak i istnienie adekwatnego związku przyczynowego. Należy jedynie dodać, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje rynek nieruchomości znajdujący się w granicach tego obszaru, jako dotknięty niedogodnościami związanymi z bliskością lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego ustanawiający OOU niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Właściciel nieruchomości położonej w OOU jest bowiem zmuszony znosić poziom immisji dopuszczalnych na tym obszarze zgodnie z uchwałą o jego ustanowieniu. Jest zatem w tym zakresie trwale ograniczony w swoich uprawnieniach właścicielskich. Ograniczenie to nie pozostaje zaś bez wpływu na wartość nieruchomości, co w niniejszej sprawie wynika z przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego sądowego.

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda odsetek ustawowych liczonych od dnia 15 sierpnia 2013 r, skoro wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 POŚ powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacenia odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że roszczenie powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazaną postać uszczerbku majątkowego) powstało jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Odszkodowanie takie jak dochodzone niniejszym pozewem jest świadczeniem bezterminowym, zatem do jego wymagalności stosuje się przepis art. 455 k.c. Stało się zatem wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego zawiadomienia, w którym powód poinformował o wysokości swego roszczenia, jego podstawie faktycznej i prawnej. Ponieważ wezwanie to nastąpiło w dniu 23 lipca 2013 r., przy czym zostało skonkretyzowane pismem z dnia 31 lipca 2013 r., toteż stało się wymagalne z upływem czternastodniowego terminu płatności, a więc w dniu 15 sierpnia 2013 r. co uzasadniało zasądzenie odsetek od tej daty.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. za art. 108 § 1 k.p.c. Ponieważ pozwany postępowanie apelacyjne przegrał, toteż zasadnym było obciążenie go kosztami poniesionymi w tym postępowaniu przez powoda, o czym orzeczono w punkcie drugim wyroku. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804 z póź. zm) w kwocie 4050 zł.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku.