

*Sygn. akt VII AGa 1304/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 16 grudnia 2020 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:*

*Przewodniczący: Sędzia SA Maciej Dobrzyński*

*Sędziowie: SA Ewa Zalewska*

*SO del. Anna Szanciło*

*Protokolant: Kacper Kowalewski*

*po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2020 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. O.*

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

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 7 września 2017 r., sygn. akt XX GC 1016/13*

*oddala apelację.*

VII AGa 1304/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r., sprecyzowanym pismem procesowym z dnia 23 sierpnia 2017 r., J. O. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 40 050 zł, w tym kwoty 35 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości lokalowej nr 215 oraz nieruchomości stanowiącej lokal garażowy (udział 1/418), należących do powódki, w budynku przy ul. (...) w W., położonym na nieruchomości obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie ewidencyjnym (...), dla których Sąd Rejonowy dla (...) prowadzi księgi wieczyste o nr (...) (lokal), (...) (garaż) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kwoty 5 050 zł za koszty rewitalizacji akustycznej lokalu mieszkalnego. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 35 000 zł, w tym kwoty 30 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości lokalowej nr 9 oraz nieruchomości garażowej (udział 8/816), należących do powódki, położonych w budynku przy ul. (...) w W., obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), w obrębie ewidencyjnym (...), dla których Sąd Rejonowy dla (...) prowadzi księgi wieczyste o nr (...) (lokal), (...), w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz kwoty 5 000 zł za koszty rewitalizacji akustycznej lokalu mieszkalnego. Powódka wniosła także o zasądzenie odsetek w wysokości ustawowej od kwoty 75 050 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 lutego 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z dnia 7 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz J. O. kwotę 35 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

J. O. jest właścicielem nieruchomości lokalowej nr 215 umiejscowionej w budynku położonym w W., przy ul. (...). Dla tej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Budynek w którym znajduje się lokal jest położony na działkach gruntu o nr ew. 49/11, 49/19, 49/27, 49/35, 49/45, 49/53, 48/3, 58/8 z obrębem 1-10-79. Nieruchomość lokalowa powódki położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. Uchwała weszła w życie 4 sierpnia 2011 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. jest zarządcą (...) im. (...) w W.. Pismem opatrzonym datą 30 lipca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty dochodzonych w niniejszym postępowaniu kwot. Jednocześnie wyznaczyła pozwanemu trzydniowy termin do zapłaty odszkodowań. Wskazała, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie dochodzić swoich roszczeń w postępowaniu sądowym.

Utrata wartości nieruchomości lokalowej powódki nr 215 umiejscowionej w budynku położonym w W., przy ul. (...) w związku z jej położeniem na obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...) wyniosła 51 722 zł.

Sąd I instancji wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie wskazanych powyżej, niewymagających dowodu, bezspornych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron postępowania. W zakresie utraty wartości nieruchomości Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego K. T.. Pierwotnie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej I. H., jednak z uwagi na szereg zarzutów zgłoszonych do opinii, zwłaszcza przez stronę pozwaną, Sąd zdecydował o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego K. T.. Biegły ten w oparciu o swoją wiedzę, fachowość oraz doświadczenie zawodowe opracował opinię, która była spójna i rzeczowa. Wnioski sformułowane w opinii ocenione zostały jako logiczne, przekonujące i szczegółowo umotywowane. Biegły wycenił spadek wartości nieruchomości, w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustalając wysokość zmiany wartości nieruchomości biegły wziął pod uwagę podobne nieruchomości położone poza strefą ograniczonego użytkowania i porównał do wartości nieruchomości (również podobnych) położonych w strefie. Biegły przekonująco wyjaśnił swoje stanowisko w przedmiocie nieruchomości przyjętych do porównania. Przeprowadzona analiza wykazała występowanie różnic pomiędzy cenami nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, a obszarami, które nie są narażone na hałas lotniczy. Biegły wyjaśnił również przyjętą przez siebie metodologię opracowania opinii polegającą na porównywaniu parami. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, albowiem pozwany nie przedstawił żadnych zarzutów przeciwko opinii, które nie zostały przez biegłego wyjaśnione. Sam fakt niezadowolenia z wniosków opinii biegłego nie stanowił natomiast podstawy powołania innego biegłego.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, na obecnym etapie, zasługiwało na uwzględnienie w zakresie roszczenia powódki o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości lokalowej nr 215, umiejscowionej w budynku położonym w W. przy ul. (...), w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (OOU).

W niniejszej sprawie powódka dochodziła zasądzenia od pozwanego łącznie kwoty 75 050 zł wskazując, iż w związku z ustanowieniem w drodze uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (dalej jako uchwała

nr 76/11) OOU niezbędne jest przeprowadzenie w nieruchomościach lokalowych stanowiących jej własność prac technicznych (budowlanych) celem rewitalizacji akustycznej. Powódka domagała się również odszkodowania za utratę wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia OOU. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazała art. 129 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232; dalej jako p.o.ś.).

Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa, podnosił przede wszystkim brak wykazania przez powódkę, że w jej nieruchomościach istnieje nieodpowiedni poziom klimatu akustycznego wymagający przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej, jak również, że nie nastąpiła utrata wartości nieruchomości powódki w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą.

Sąd Okręgowy wskazał, że za podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia uznać należało art. 129 ust. 1-4 p.o.ś., zgodnie z którym, 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 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).

Z treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie OOU. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd I instancji wskazał, że zasadniczą osią sporu pomiędzy stronami było, czy doszło do obniżenia wartości należącej do powódki nieruchomości lokalowej nr 215 wskutek utworzenia OOU. W celu dokonania ustaleń w tym zakresie niezbędne było sięgnięcie do wiadomości specjalnych w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wartości nieruchomości K. T. potwierdził, że doszło do obniżenia wartości nieruchomości lokalowej powódki po utworzeniu strefy. Biegły na potrzeby dokonania wyceny dokonał analizy charakterystyki rynku nieruchomości, zbadał transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonym charakterze i położeniu co nieruchomości powódki. Wskazał na negatywny wpływ wprowadzenia ograniczeń możliwości zabudowy i rozwiązań technicznych na poziom cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych. Podkreślił, że przeprowadzona analiza ze względu na bliskość lotniska i odczuwalny poziom hałasu ma odzwierciedlenie w różnicy poziomu osiągniętych średnich cen transakcyjnych. Biegły wyjaśnił też przyjętą do wyceny metodę porównawczą. Znajduje ona umocowanie w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły podkreślił, że hałas lotniczy zdecydowanie ma znaczenie i wpływa na wartość nieruchomości, szczególnie takich, które

posiadają przeznaczenie mieszkalne. Biegły obliczył spadek wartości przedmiotowej nieruchomości na kwotę 51 722 zł. Sąd I instancji wskazał, że nie podzielił zastrzeżeń strony pozwanej do powyższej opinii.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości lokalowej nr 215 w związku z wprowadzeniem OOU za uzasadnione do wysokości żądanej przez powódkę, czyli co do kwoty 35 000 zł. Sąd I instancji wskazał na art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Na podstawie art. 317 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy. Zgodnie z treścią tego przepisu sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego.

O odsetkach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. przy uwzględnieniu zmian wynikających z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830).

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.** Orzeczeniu zarzucił naruszenie:

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

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, tj. opinii z 14 maja 2017 r. (Opinia główna) oraz ustnej opinii uzupełniającej z 9 sierpnia 2017 r. (Opinia ustna) biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. T., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinie zostały sporządzone w sposób logiczny i rzeczowy oraz, że udzielają jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi, iż na skutek utworzenia OOU dla (...) C. w W. uchwałą nr 76/11 doszło do obniżenia wartości nieruchomości powódki o kwotę 51 722 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 uchwałą nr 76/11,

b/ art. 217 § 1 k.p.c. poprzez brak rozpoznania prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegły K. T., podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy nie zostały wyjaśnione,

c/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wskazanie w wyroku, że Sąd I instancji oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegły K. T., podczas gdy z przebiegu postępowania wynika, że Sąd I instancji nie podjął takiej decyzji procesowej,

2/ przepisów prawa materialnego, tj.:

a/ art. 129 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. 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, powódka może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości, podczas gdy powódka nie wykazała, aby wskutek objęcia nieruchomości OOU korzystanie z nieruchomości zostało ograniczone w sposób skutkujący możliwością żądania przez powódkę odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą utratę wartości nieruchomości; brak jest zatem związku przyczynowego pomiędzy objęciem nieruchomości OOU a rzekomą szkodą powódki,

b/ 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 powódki od kwoty 35 000 zł odsetek: ustawowych od 2 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetek ustawowych za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powódki, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego,

bowiem wysokość szkody powódki została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o:

- zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych;
- ewentualnie, uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego, o których zasądzenie wniósł.

W odpowiedzi na apelację z dnia 4 grudnia 2017 r. strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjął je za własne, z tym jednak istotnym zastrzeżeniem, że konieczne było uzupełnienie postępowania dowodowego w celu określenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody. Kwestia ta zostanie szczegółowo omówiona w dalszej części uzasadnienia, w tym jednak już miejscu zauważyć należało, że ostatecznie nie miało to wpływu na samo rozstrzygnięcie sprawy. W pozostałym zakresie podstawa faktyczna zaskarżonego orzeczenia w zasadzie nie była sporna i także w apelacji strona pozwana nie zgłosiła w tym zakresie zarzutów.

Na wstępie zauważyć należało, że powódka dochodziła w niniejszej sprawie m.in. odszkodowania za zmniejszenie wartości stanowiącej jej własność nieruchomości lokalowej nr 215 położonej przy ul. (...) w W. z związku z utworzeniem OOU dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (OOU 2011). Podstawę prawną żądania stanowił, na co wskazał również Sąd I instancji, art. 129 ust. 2 p.o.ś. Zgodnie z treścią tego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przywołany przepis reguluje podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w sytuacji, gdy do tego ograniczenia dochodzi w związku z wymogami ochrony środowiska, np. w wyniku ustanowienia OOU (vide art. 136 ust. 1 p.o.ś). Przesłankami tej odpowiedzialności są: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (albo jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości), szkodą tą jest przy tym również zmniejszenie wartości nieruchomości, (3) związek przyczynowy między ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Według dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, podzielanego przez Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także samo ustanowienie OOU. Związek z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości należy rozumieć szeroko. W związku z ustanowieniem OOU pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru, zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na OOU. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości

nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, LEX nr 2177083, z dnia 21 marca 2017 r., I CSK 440/15, LEX nr 2305911, z dnia 22 listopada 2019 r., I CSK 464/18, LEX nr 2775649, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, LEX nr 2281244). Jednocześnie, w orzecznictwie wskazuje się, że ograniczenie prawa własności spowodowane ustanowieniem OOU jest tylko jednym z elementów składających się na szkodę w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś, jednak szkody tej nie wyczerpuje. Istotnym czynnikiem jest już samo ustanowienie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się z przeświadczeniem o uciążliwościach wynikających ze zwiększonej emisji hałasu, co może wpływać na ich decyzje zakupowe poprzez uznanie tak położonych nieruchomości za mniej atrakcyjne i w konsekwencji przekładać się na zmniejszenie ich wartości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, LEX nr 2336675, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017 r., II CSK 450/16, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 stycznia 2017 r., I ACa 750/16, LEX nr 2233045 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 maja 2018 r., V ACa 1190/17, LEX nr 2499241).

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. pozwany podniósł, że w sprawie nie zostało wykazane, aby zachodził związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr 76/11 a spadkiem wartości nieruchomości należącej do powódki, tj. jej rzekomą szkodą. Pozwany wskazał, że art. 129 ust. 2 p.o.ś. dla przypisania mu odpowiedzialności wymaga wykazania konkretnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z utworzenia OOU, przy czym kwestia hałasu stanowi kwestię odrębną od ograniczeń wprowadzonych w ramach aktu prawa miejscowego (uchwała nr 76/11), mogących skutkować zmianą wartości nieruchomości. Ustanowienie OOU było usankcjonowaniem stanu istniejącego od dawna i samo to nie zwiększyło hałasu ani nie ograniczyło korzystania z nieruchomości. Pozwany podkreślił, że ustanowienie OOU samo w sobie nie ograniczyło w żaden sposób aktualnego korzystania przez powódkę ze stanowiącej jej własność nieruchomości.

Z powyższym stanowiskiem strony pozwanej nie można było się jednak zgodzić.

Jak już powyżej była o tym mowa, ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym jest mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest już samo ustanowienie OOU, które prowadzi do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, chociażby poprzez zawężenie granic prawa własności. Stanowisko prezentowane przez pozwanego stara się bagatelizować fakt ustanowienia na konkretnym obszarze OOU i objęcia nim nieruchomości strony powodowej, zakładając, że skoro znajduje się ona poza strefami Z1 i Z2, to nie doszło do żadnego ograniczenia w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości. Tymczasem, stosownie do treści art. 135 ust. 1 p.o.ś., OOU ustanawia się wówczas, gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Z samego przepisu wynika zatem brak możliwości dotrzymania na terenie objętym OOU standardów jakości środowiska, np. norm dotyczących hałasu. Chodzi przy tym o cały obszar stanowiący OOU, w przeciwnym bowiem razie nie byłoby uzasadnienia dla objęcia danego obszaru OOU. Znajduje to potwierdzenie w orzecznictwie, w którym podnosi się, że uchwała sejmiku o ustanowieniu OOU jest oficjalnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16). Ustanowienie OOU stanowi prawne usankcjonowanie dopuszczalności immisji, którym właściciele nieruchomości objętych obszarem nie będą już mogli się przeciwstawić przy użyciu dotychczas dostępnych środków przewidzianych przez prawo cywilne (np. roszczenia negatoryjne).

Z regulacji ustawy Prawo ochrony środowiska wynika, że obowiązkiem podmiotu, który powoduje emisję (zgodnie z art. 3 pkt 4b p.o.ś. emisją jest także hałas) skutek eksploatacji instalacji jest niedopuszczenie do naruszenia

standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 ust. 2 p.o.ś.). Wyjątek przewidziano w art. 144 ust. 3 p.o.ś., zgodnie z treścią którego, jeżeli w związku z funkcjonowaniem instalacji utworzono obszar ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza tym obszarem. Istotą OOU, który stanowi jedną z przewidzianych przez prawo instytucji wykorzystywanych w ochronie środowiska przed zanieczyszczeniami, jest zatem dozwoleństwo podmiotowi, którego działalność spowodowała ustanowienie OOU, na powodowanie negatywnych oddziaływań, polegających na naruszeniu wymagań jakości środowiska na nieruchomościach, do których tytuł prawny mają inne podmioty. Patrząc na sprawę od strony podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości, ich objęcie OOU prowadzi do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości, przy czym z uwagi na możliwość wyróżnienia w obszarze stref, ograniczenia te mogą być zróżnicowane. Nie zmienia to jednak podstawowej zasady, że na całym OOU podmiot, którego działalność powoduje emisję może przekraczać - w granicach wynikających z aktu normatywnego tworzącego OOU - standardy jakości środowiska, czemu podmioty posiadające tytuł prawny do nieruchomości usytuowanych w OOU nie mogą się skutecznie przeciwstawić. Nie ulega zatem wątpliwości, że ustanowienie OOU stanowi ingerencję i ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji ograniczenie korzystania z nieruchomości, bowiem osoba, która ma do niej tytuł prawny musi godzić się na to, że będzie z niej korzystała w warunkach przekroczenia standardów jakości środowiska.

Należy też mieć na względzie, że akty prawa miejscowego są źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze działania organów, które je ustanowiły (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP).

Argumentacja strony pozwanej zmierzała do tego, aby w zasadzie a priori wykluczyć możliwość dochodzenia roszczeń przewidzianych przez przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w stosunku do tych nieruchomości, które co prawda zostały objęte OOU, ale tworzący obszar akt normatywny nie wprowadza wobec nich żadnych konkretnie sformułowanych ograniczeń, jak np. ma to miejsce w przypadku stref Z1 i Z2 (vide § 5 uchwały nr 76/11). Jak już była o tym mowa powyżej, nie ma podstaw do tak ograniczonej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Stanowisko pozwanego zmierzające do całkowitego zanegowania znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy czynnika hałasu również nie było trafne. Nie kwestionując samego rozróżnienia czynnika hałasu i uchwały ustanawiającej OOU, zauważyć należało, że działalność prowadzona przez stronę pozwaną wiąże się z emisją dźwięków, które, jeżeli osiągną określony poziom natężenia, tzn. przekroczą standardy jakości środowiska, skutkują koniecznością stworzenia OOU (vide art. 135 ust. 1 p.o.ś.). Zatem to osiągnięcie przez hałas określonego poziomu poza terenem zakładu lub innego obiektu prowadzi do utworzenia OOU, a to, jak powyżej wyjaśniono, jest wystarczające do uznania, że dochodzi do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jest przy tym oczywiste, że samo wprowadzenie OOU nie zwiększyło hałasu, jednak, to działalność prowadzona przez pozwanego wiąże się z emisją hałasu prowadzącą do konieczności ustanowienia OOU. Okoliczność, że lotnisko im. F. C. istniało już przed ustanowieniem OOU i objęciem tym obszarem nieruchomości powódki, pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Samo istnienie lotniska nie stanowi jeszcze o ograniczeniu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., a kwestie emitowanych przez nie emisji mogłyby ewentualnie zostać rozstrzygnięte na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego - Kodeksu cywilnego. Przesłanką odpowiedzialności na podstawie ww. przepisu jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego prowadzące do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a to jest związane z nadmierną emisją hałasu, co z kolei związane jest nie z samym istnieniem lotniska, ale prowadzoną przez nie działalnością, w tym intensywnością tej działalności, która stanowi jeden z czynników decydujących o poziomie emisji hałasu. Nie można było zatem zgodzić się z apelującym, że hałas należy do kwestii odrębnych, nie mających żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wskazywano już na to, że samo ustanowienie OOU jest czynnikiem pozostającym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, co może też wpływać na zmniejszenie się wartości tych nieruchomości. Zachodzą zatem z prawnego punktu widzenia podstawy do przyjęcia istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości a ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Przedstawione powyżej rozważania prowadziły do wniosku, że postawiony w apelacji strony pozwanej zarzut naruszenia art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 § 1 k.c. nie był uzasadniony, co samo w sobie nie przesądzało jeszcze o końcowym rozstrzygnięciu sprawy. Przeprowadzenie tej analizy już na wstępie rozważań Sądu II instancji było jednak konieczne, bowiem pozwalało na wyeksponowanie tych okoliczności, które dla rozstrzygnięcia sprawy miały istotne znaczenie i w związku z tym powinny stanowić przedmiot dowodzenia (art. 227 k.p.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego wynik niniejszej sprawy zależał natomiast ostatecznie od ustalenia, czy rzeczywiście doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powódki i jeżeli tak, to w jakim rozmiarze, uwzględniając, że także rozmiar szkody musi pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem szkodzącym. To ustalenie wymagało niewątpliwie wiadomości specjalnych, a tym samym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego.

Strona pozwana postawiła w apelacji zarzuty dotyczące w pierwszym rzędzie wadliwej oceny opinii biegłego sądowego z zakresu (...), w drugim zaś nierozpoznania wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego (Sąd I instancji błędnie przy tym wskazał w uzasadnieniu, że wniosek ten oddalił, w sytuacji gdy Sąd ten nie podjął w jego przedmiocie żadnej decyzji). Zarzuty te uznać należało za trafne, skutkiem czego było uzupełnienie postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny.

Na wstępie tej części rozważań należało wskazać, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów 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. Niezależnie od powyższego należało podkreślić, że dowód z opinii biegłego jest specyficznym środkiem dowodowym, tym różniącym się od innych (np. dowodu z dokumentów, zeznań świadków), iż jego celem nie jest ustalenie faktów mających znaczenie dla sprawy, lecz udzielenie wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych (wykraczających poza zakres wiedzy i doświadczenia życiowego osób posiadających ogólne wykształcenie), a tym samym ułatwienie sądowi wyciągnięcia właściwych wniosków co do oceny i rozstrzygnięcia sprawy. Jakkolwiek opinia biegłego także podlega ocenie w oparciu o kryteria wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., to jednak z uwagi na wskazaną powyżej jej specyfikę ocena ta koncentruje się na jej weryfikacji przez sąd pod kątem jej zgodności - przy uwzględnieniu jej przedmiotu - z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy, kompetencji, doświadczenia biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64). Sąd nie może natomiast sam oceniać merytorycznych poglądów biegłego, w szczególności zaś zastępować ich własnymi twierdzeniami.

Z postanowienia Sądu I instancji z dnia 25 sierpnia 2016 r. wynikało, że celem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości było ustalenie ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości lokalowej powódki na skutek utworzenia OOU 2011, w szczególności ustalenie, czy istnieje, a jeżeli tak to w jakiej kwocie, spadek wartości tej nieruchomości z uwagi na zawarte w uchwale nr 76/11 ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości. Opinia miała też udzielić odpowiedzi na pytanie, czy i ewentualnie o jaką kwotę zmieniła się wartość przedmiotowej nieruchomości, czy wyłączną przyczyną zmiany wartości nieruchomości było utworzenie OOU 2011, czy i jaki wpływ na zmianę wartości nieruchomości ma obowiązek znoszenia przez powodów immisji w postaci hałasu lotniczego oraz czy na zmianę wartości nieruchomości miały również wpływ tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości - z rozgraniczeniem na strefę w OOU oraz poza OOU. (k. 1004 - postanowienie dowodowe).

Jak wynikało z opinii biegłego sądowego K. T. dokonał on oszacowania wartości nieruchomości lokalowej powódki na 25 kwietnia 2017 r. w przypadku jej zestawienia z nieruchomościami usytuowanymi wewnątrz OOU oraz w przypadku jej zestawienia z nieruchomościami usytuowanymi poza OOU. W pierwszym przypadku biegły otrzymał wartość 608



505 zł, zaś w drugim przypadku wartość 660 227 zł. Porównując te wielkości biegły stwierdził, że różnica procentowa w wartości wyniosła 7,83%, zaś kwotowo 51 722 zł. Ta ostatnia kwota uznana została za odzwierciedlającą szkodę poniesioną przez stronę powodową, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. Jak wynikało z przedmiotowej opinii biegły oparł się wyłącznie na transakcjach z 2016 r., wskazał także, że nie udało mu się określić trendów czasowych w zakresie cen nieruchomości na analizowanym rynku.

Analiza opinii biegłego sądowego K. T. prowadziła do wniosku, że nie odpowiada ona na podstawowe pytanie zawarte w postanowieniu dowodowym z dnia 25 sierpnia 2016 r., mianowicie, czy na skutek utworzenia OOU 2011 i ograniczenia w związku z tym sposobu korzystania z nieruchomości, doszło do zmniejszenia wartości wycenianej nieruchomości. Opinia daje jedynie odpowiedź na pytanie, czy i jeżeli jak to jaka, wystąpiła, aktualna w dacie sporządzenia opinii, różnica w wartości rynkowej nieruchomości powódki - między sytuacją hipotetyczną, gdyby nieruchomość ta nie była zlokalizowana w OOU, a sytuacją rzeczywistą, tj. przy lokalizacji nieruchomości w OOU. Pomijając w tym miejscu zastrzeżenia co do oparcia się wyłącznie na transakcjach z 2016 r. i związane z pominięciem ustalenia trendów czasowych, można było co najwyżej przyjąć, że przedmiotowa opinia ukazuje reakcję rynku nieruchomości na to, czy dana nieruchomość lokalowa jest położona w OOU 2011, czy też poza tym obszarem. Nie odnosi się to jednak do przedmiotu niniejszej sprawy, w której strona powodowa dochodzi naprawienia szkody polegającej na zmniejszeniu wartości stanowiącej jej własność nieruchomości w związku z ustanowieniem OOU 2011 uchwałą nr 76/11. Powyższa opinia przede wszystkim nie udziela odpowiedzi na pytanie, czy stwierdzona przez biegłego różnica w cenach pomiędzy analizowanymi obszarami pozostaje w jakimkolwiek związku z utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr 76/11. Precyzyjniej rzecz ujmując biegły stwierdza, że ustalona przez niego różnica w wartości nieruchomości jest spowodowana utworzeniem OOU 2011 (vide k. 1072 - pkt 14 ad. b), ale stwierdzenie to nie znajduje oparcia w treści opinii i stanowi wyłącznie nieumotywowany pogląd biegłego. Jak już powyżej była o tym mowa, opinia biegłego musi zostać wykonana w taki sposób, aby poddawała się weryfikacji. Dotyczy to materiału faktycznego wykorzystanego przez biegłego przy sporządzaniu opinii, zastosowanej przez biegłego metodologii, poprawności rozumowania i wyprowadzonych wniosków końcowych. Oceniane pod tym kątem twierdzenie biegłego co do tego, że ustalona przez niego różnica w wartości nieruchomości jest spowodowana utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr 76/11, było zupełnie dowolne, nie poddające się weryfikacji co do poprawności tej konkluzji. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko apelującego, że bez zbadania relacji cenowych zachodzących na rynku nieruchomości lokalowych położonych na badanym terenie (dzielnica U.) także przed utworzeniem OOU 2011 uchwałą nr 76/11 w odniesieniu do nieruchomości powódki nie jest możliwe ustalenie istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą strony powodowej (zmniejszeniem wartości stanowiącej jej własność nieruchomości) a wejściem w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego tworzącego OOU, w konsekwencji czego doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości polegającego na konieczności znoszenia dopuszczonych przez uchwałą nr 76/11 immisji w postaci ponadnormatywnego hałasu. Różnice w wartości nieruchomości mogły istnieć także przed wejściem w życie uchwały nr 76/11, a samo stwierdzenie różnic w zakresie cen nie oznacza jeszcze, że mniejsza wartości nieruchomości położonych w OOU 2011 do położonych poza tym obszarem jest następstwem utworzenia OOU 2011.

Powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że opinia biegłego sądowego K. T. nie pozwalała na ustalenie szkody w majątku powódki w związku ustanowieniem OOU 2011 i tym samym trafnie w apelacji strona pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę ww. dowodu. Zasadne były także zarzuty naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny, jako sąd nie tylko kontrolujący orzeczenie Sądu I instancji, ale przede wszystkim jako sąd merytorycznie rozstrzygający sprawę, uzupełniając postępowanie dowodowe dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego sądowego na okoliczności szczegółowo określone w postanowieniu z dnia 7 lutego 2020 r. (k. 1186).

Opinię w maju 2020 r. sporządziła biegła sądowa M. G., w której wskazała, że zaszła zmiana wartości rynkowej nieruchomości powódki na skutek utworzenia uchwałą nr 76/11 OOU 2011, polegająca na utracie wartości w wysokości 56 050 zł. Dowód ten Sąd Apelacyjny ocenił jako wiarygodny i oparł się na nim rozstrzygając sprawę. Opinia biegłej poddawała się w pełni weryfikacji, tak pod kątem materiału faktycznego wykorzystanego przez biegłą przy sporządzaniu opinii, zastosowanej przez biegłą metodologii (zgodnej z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21

września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), poprawności rozumowania i wyprowadzonych wniosków końcowych. Zastrzeżenia strony pozwanej nie podważały przedmiotowej opinii w jakimkolwiek zakresie.

Wyboru sposobu wyceny i konkretnej metody dokonuje biegły uwzględniając obowiązujące przepisy, cel wyceny wynikający z postanowienia dowodowego, okoliczności sprawy, kierując się przy tym własnym doświadczeniem. Biegła opisała szczegółowo przyjętą metodykę wyceny, wskazując iż zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, co w żaden sposób nie zostało podważone przez strony. Biegła, po wyjaśnieniu podstaw formalnoprawnych opinii oraz szczegółowym opisie wycenianej nieruchomości, wyjaśniła przyjętą procedurę szacowania. Po pierwsze, dokonała oszacowania wartości rynkowej nieruchomości powódki na datę sprzed wejścia w życie uchwały nr 76/11 (tj. 3 sierpnia 2011 r.) oraz wartości rynkowej w dacie sporządzenia opinii (tj. 21 maja 2020 r.). Po drugie, biegła wyjaśniła, że wybrała dwie nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej znajdujące się poza strefą OOU na terenie tej samej dzielnicy (U.), a następnie oszacowała ich wartości rynkowe także na datę sprzedaży w życie uchwały nr 76/11 oraz na datę sporządzenia opinii. Po trzecie, biegła obliczyła różnice procentowe wzrostu lub spadku wartości wycenianej nieruchomości dla obydwu dat oraz dla dwóch nieruchomości podobnych. Po czwarte, biegła skorygowała otrzymaną różnicę wzrostu lub spadku wartości nieruchomości wycenianej o uśrednioną otrzymaną różnicę wzrostu lub spadku wartości nieruchomości podobnych. W konsekwencji powyższych działań miała zostać uzyskana różnica w wartości nieruchomości wycenianej, która była konsekwencją położenia lub nie w strefie OOU, a następnie wyliczona wartość przedmiotowej nieruchomości przy założeniu tak jakby nie była objęta ograniczeniami wynikającymi z OOU 2011 (k. 1212-1213). Uwzględniając powyższe założenia biegła sądowa w oparciu o wyselekcjonowane transakcje dokonała oszacowania - stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej - nieruchomości powódki, tj. ustalenia jej rynkowej wartości, na datę sporządzenia opinii oraz na datę poprzedzającą dzień wejścia w życie uchwały nr 76/11. Wartość nieruchomości na datę opinii oszacowana została w wysokości 703 030 zł (k. 1229), zaś na datę poprzedzającą dzień ustanowienia OOU 2011 w wysokości 645 760 zł (k. 1231). Kolejno biegła oszacowała wartości rynkowe wybranych nieruchomości podobnych, położonych w W. przy ul. (...) (nieruchomość podobna nr 1) oraz przy ul. (...) (nieruchomość podobna nr 2), także stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość nieruchomości podobnej nr 1 na datę opinii oszacowana została w wysokości 735 560 zł (k. 1232), zaś na datę poprzedzającą dzień ustanowienia OOU 2011 w wysokości 625 700 zł (k. 1234). Wartość nieruchomości podobnej nr 2 na datę opinii oszacowana została w wysokości 695 600 zł (k. 1235), zaś na datę poprzedzającą dzień ustanowienia OOU 2011 w wysokości 591 800 zł (k. 1236). Analizując następnie uzyskane wyniki pod kątem zmian cen rynkowych biegła wskazała, że w przypadku nieruchomości powódki różnica procentowa pomiędzy oszacowanymi wartościami na datę oszacowania oraz na datę sprzed wejścia w życie uchwały nr 76/11 wyniosła 8,869%, w przypadku nieruchomości podobnej nr 1 - 17,558%, zaś w przypadku nieruchomości podobnej nr 2 - 17,540%. Średnia arytmetyczna dla dwóch nieruchomości podobnych położonych poza strefą OOU wyniosła zatem 17,549%, natomiast w tym samym czasie wartość rynkowa nieruchomości powódki położonej w OOU wzrosła o 8,869%. Różnica procentowa wartości nieruchomości powódki położonej w OOU w stosunku do nieruchomości podobnych, ale położonych poza strefą OOU, wyniosła zatem 8,68%. Ostatecznie biegła uznała, że różnica kwotowa wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 215 przy ul. (...) wyniosła, po zaokrągleniu, 56 050 zł (645 760 zł x 8,68%). Kwota ta odzwierciedlała rzeczywistą utratę wartości przez nieruchomość powódki z tytułu wprowadzenia OOU 2011 (k. 1237-1239).

Strona powodowa nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do opinii sporządzonej przez biegłą M. G., natomiast zastrzeżenia strony pozwanej ocenić należało jako nieuzasadnione, oparte na ogólnikowych i subiektywnych zarzutach odnoszących się do wyboru nieruchomości podobnych. Pozwany nie wskazał na żadne konkretne zastrzeżenia, które mogłyby świadczyć o błędnym doborze przez biegłą nieruchomości podobnych, czy też uchybieniach popełnionych na etapie ustalania ich wartości rynkowej. W konsekwencji zastrzeżenia pozwanego ocenić należało jako nie prowadzące do podważenia wiarygodności ocenianego dowodu, wyrażające jedynie ogóle niezadowolenie z wyniku opinii. Niezależnie od powyższego wskazać należało, że biegła M. G. odniosła się do zastrzeżeń strony pozwanej w toku ustnego wysłuchania na rozprawie w dniu 14 grudnia 2020 r. Wskazała, że nieruchomości podobne zostały dobrane pod kątem ich położenia i cen w stosunku do wycenianej nieruchomości strony powodowej. Wyjaśniła też, iż dane,

którymi dysponowała były wystarczające do określenia trendu czasowego (niezbędnego do dokonania aktualizacji cen na moment sporządzania opinii), który wskazywał na wzrost wartości nieruchomości, co znajduje także potwierdzenie na terenie innych dzielnic W.. Biegła wyjaśniła również, że rynek nieruchomości nie zareagował negatywnie na pandemię.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jako bezzasadny. Okoliczności konieczne do rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione i nie było podstaw do kontynuowania postępowania dowodowego.

Powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że mimo trafności postawionych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania, uznać należało, że nie miały one ostatecznie wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. W świetle uzupełnionej w postępowaniu apelacyjnym podstawy faktycznej zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada bowiem prawu, tzn. uzasadnione było zasądzenie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. od pozwanego na rzecz powódki kwoty 35 000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości lokalowej nr 215 położonej w W. przy ul. (...).

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i ust. 4 p.o.ś., termin jego spełnienia wyznacza się według wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Wyrok zasądający roszczenie odszkodowawcze ma bowiem charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego, a same roszczenia przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. powstają od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia OOU (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r., III CZP 32/19, OSNC 2020/10/81; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, LEX nr 2087819 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2020 r., I CSK 626/18, LEX nr 3062770 i z dnia 8 listopada 2016 r., III CSK 342/15, LEX nr 2252191).

Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne. Termin spełnienia świadczenia wyznacza przede wszystkim treść zobowiązania. Może on też wynikać z właściwości zobowiązania. Jeżeli nie można go oznaczyć według żadnego z tych kryteriów, zobowiązanie ma charakter bezterminowy, a o przekształceniu go w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel przez wezwanie dłużnika do wykonania. Z chwilą nadejścia terminu spełnienia świadczenia roszczenie wierzyciela staje się wymagalne, a w zależności od tego czy dłużnik odpowiada, czy nie odpowiada za uchybienie terminu, skutek uchybienia przybiera postać opóźnienia lub zwłoki.

Sąd Okręgowy uznał, że odsetki należą się po upływie terminu wyznaczonego pozwanemu w wezwaniu do zapłaty, zatem rozstrzygnięcie Sądu było zgodne z przedstawionymi powyżej zasadami.

Należało także zauważyć, że zasądzenie odsetek dopiero od dnia wyrokowania premiowałoby dłużnika kosztem wierzyciela, co nie znajduje uzasadnienia ani w okolicznościach niniejszej sprawy, ani w przepisach prawa, w szczególności zaś uznaniu odsetek za dług uboczny w stosunku prawnym, z którego wynika obowiązek świadczenia, których funkcją jest stymulowanie dłużnika do zapłaty i rekompensowanie wierzycielowi nieotrzymanie należnego świadczenia we właściwym czasie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną.

Ponieważ rozstrzygnięcie odnosi się do orzeczenia częściowego nie zawiera rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Anna Szanciło Maciej Dobrzyński Ewa Zalewska