

Sygnatura akt I Ca 301/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu - Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Składowska

Sędziowie: Barbara Bojakowska

Katarzyna Powalska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2020 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) Zarządowi (...) w B.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z dnia 17 czerwca 2020 roku,

sygn. akt I C 1434/18

1. oddala apelację;

2. nakazuje pobrać od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu 1 361,61 (tysiąc trzysta sześćdziesiąt jeden i 61/100) złotych z tytułu zwrotu wydatków.

Sygn. akt I Ca 301/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 17 czerwca 2020 r., wydanym pod sygn. akt I C 1434/18, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zasądził od pozwanego Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki A. K. (1) 5 453 złote z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 5 000 złotych liczonymi od 8 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty i od kwoty 453 złote od 11 marca 2020 r. do dnia zapłaty (pkt 1 a i b) oraz 337 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 3), oddalając powództwo w pozostałym zakresie co do odsetek (pkt 2) i nakazując pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli 2 364,72 złotych z tytułu niepokrytych wydatków (pkt 4).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Powódka A. K. (2) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego., położonego w Z. przy ulicy (...).

Lokal powódki położony jest w sąsiedztwie lotniska wojskowego w Ł..

W związku z jego rozwojem, uchwałą Sejmiku Województwa (...) z (...), wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. Lokal zlokalizowany jest w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wynikającego z ww. uchwały.

Wartość rynkowa lokalu wynosi 149 000 złotych.

Z dopuszczonej przez sąd opinii biegłego sądowego T. S. wynika, że w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego nr (...). nastąpił spadek wartości prawa do lokalu powódki o 1,08%.

W innych tożsamyh rodzajowo sprawach biegli określali wskaźnik utraty wartości prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Z. położonych w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania na poziomie: 4,70%, 4,53%, 4,62% (biegły B. K. - sprawy sygn. akt I C 1416/18, I C 1351/18, I C 1431/18), 4,37% (biegły B. M. - sprawy sygn. akt I C 1436/18), 6,24% (biegły J. S. - sprawa sygn. akt I C 1242/18).

Biegły B. K. przedstawił średni spadek wartości rynkowych lokali mieszkalnych położonych w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania w ramach wydanych opinii na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli. Z załączonych tabel wynika, że średni spadek wartości 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych dla prawa odrębnej własności do lokalu wraz ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosi 121,49 zł/m² powierzchni użytkowej; średni spadek wartości 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych dla prawa odrębnej własności do lokalu zaś - 135,73 zł/m² powierzchni użytkowej; a średni spadek wartości 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 105,21 zł/m² powierzchni użytkowej.

Powódka zgłosiła szkodę pozwanemu, żądając zapłaty 5 000 złotych z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości ww. lokalu. Pozwany nie spełnił świadczenia.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd pierwszej instancji zauważył, że biegła z zakresu (...) wydała opinię szacując spadek wartości lokalu powódki na 1 600 złotych, co stanowi 1,08% jego wartości. W ocenie Sądu, opinia ta nie jest prawidłowa. Po pierwsze, jej wnioski są rażąco odmienne od tych zawartych w wycenach innych rzeczoznawców. Po wtóre, biegła w cechach nieruchomości szacowanej nie zmieniła cechy lokalizacji, przyjmując, iż okoliczność położenia danej nieruchomości lokalowej w strefie podobszaru B nie wpływa na jej lokalizację. Zdaniem biegłej jest ona nadal tak samo korzystna. Nie sposób w ocenie Sądu Rejonowego uznać tej argumentacji za słuszną. Lokale położone w podobszarze B nie są tak atrakcyjne, gdyż mieszkańcy narażeni są na negatywne skutki wynikające z hałasu emitowanego przez samoloty. Biegła uznała, że lokale położone w tym obszarze nadal cieszą się ogromnym powodzeniem wśród nabywców, zatem nie zwracają oni w ogóle uwagi na położenie w podobszarze B i związane z tym ograniczenia, w tym docelowo hałas wynikający z lotów samolotowych, zupełnie pomijając specyfikę rynku nieruchomości lokalowych w Z.. Popyt na zakup lokali jest znaczący, jak na warunki lokalne, podaż zaś niezwykle mała. Dlatego też lokale położone w strefie B są nabywane nadal, lecz ich cena w porównaniu do lokali położonych poza strefą jest niższa niż była wcześniej. Nabywcy chętniej kupują lokale położone poza strefą B i w tym zakresie świadomość mieszkańców w zakresie negatywnego dla nich znaczenia utworzonej strefy będzie tylko wzrastać.

Z uwagi na powyższe, w świetle wiedzy Sądu z urzędu w zakresie wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych, celowym było uśrednienie spadku wartości spornej nieruchomości. Na wniosek powódki Sąd dopuścił dowód z przykładowych opinii wydanych w sprawie I C 1516/18, I C 1431/18, I C 1351/18, I C 1424/18. Wszystkie te opinie są znane stronie pozwanej i do żadnej z nich pozwany nie podnosił żadnych zarzutów. Podstawą działania Sądu był tu art. 278¹ k.p.c.

W ocenie Sądu, pewne uśrednienie znanych Sądowi wskaźników winno jednak uwzględniać wskaźniki występujące w opiniach wszystkich biegłych opiniujących w analogicznych sprawach, w tym również wskaźnik wynikający z opinii

biegłego T. S. w wysokości 1,08 %. Z tych względów przy rozpiętości wskaźników od 1,08% do 6,24%, Sąd ustalił średnik wskaźnik 3,66 %. Przy ustalaniu wartości prawa do lokalu Sąd oparł się zaś na opinii biegłego T. S., która w tym zakresie nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sądowi znany również z urzędu był fakt wydania przez biegłego B. K. opinii w sprawie I C 1230/18 wprost na okoliczność uśrednionej ceny spadku wartości nieruchomości lokalowych na terenie Z.. Sąd również dopuścił dowód z tej opinii, choć ostatecznie stanowiła ona jedynie dodatkowy argument za przyjęciem uśrednionego wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych na poziomie 3,66%. Sąd miał na względzie doświadczenie zawodowe biegłego, który sporządził najwięcej opinii w tego rodzaju sprawach - w zakresie nieruchomości gruntowych i lokalowych (ponad 120 opinii), co do których strony praktycznie nie zgłaszały żadnych zarzutów merytorycznych.

Podsumowując, powództwo zasługiwało prawie w całości na uwzględnienie, bowiem znajdowało swoje oparcie w art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska zw. z art. 361 § 2 k.c.

Sąd podkreślił, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie powołanego przepisu jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono w oparciu o art. 481 k.c. W tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu w nieznaczącej części.

Mając na względzie wynik procesu, o jego kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w całości obciążając tymi kosztami pozwanego. O obowiązku uiszczenia niepokrytych wydatków zaś orzeczono w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany Skarb Państwa, który to zaskarżył orzeczenie w części, tj. w pkt 1 powyżej 1 600 złotych, a w pkt 3 i 4 w całości, zarzucając

I/ naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

1/ art. 131 § 1 k.p.c. w zw. z § 165 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. - Regulamin Urzędowania Sądów Powszechnych poprzez ich niezastosowanie i niedoręczenie stronie pozwanej w toku niniejszego postępowania dowodu z opinii biegłych wydanych na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygnaturami: I C 1416/18, I C 1431/18, I C 1351/18 i I C 1230/18;

2/ art. 205¹² § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy strona powodowa nie złożyła w wyznaczonym przez Sąd pierwszej instancji terminie zarzutów do uzupełniającej opinii biegłej T. S., tym samym nie kwestionując opinii, co w konsekwencji skutkowało winno uznaniem przez Sąd wniosku dowodowego strony powodowej z rozprawy z dnia 26 lutego 2020 r. jako spóźnionego i dążącego do przedłużenia postępowania;

3/ art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego B. K. wykonanej na potrzeby postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygnaturą I C 1230/18, która jest ogólnikowa i nie odnosi się w żaden indywidualizowany sposób do stanu faktycznego danej sprawy, a w szczególności nie jest operatem szacunkowym,

4/ art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327¹ § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów tj. w szczególności:

a/ ogólnikowe wskazanie w uzasadnieniu jakoby w przeważającej liczbie opinii biegłych, sporządzonych na potrzeby postępowań toczących się przed Sądem Rejonowym

w Z. wskaźnik spadku wartości nieruchomości dla nieruchomości lokalowych położonych w Z. był wyliczony w wysokości od 3% do 6% bez wskazania przez Sąd pierwszej instancji jacy biegli, w jakich sprawach i przy jakich stanach

faktycznych wyliczali te spadki, podczas gdy tylko dwóch biegłych wydaje dla lokali takie opinie, a biegli tacy jak K. N., L. B. czy T. S. wydają opinię, w których ustalają spadek wartości nieruchomości na poziomie ok 1%;

b/ błędne przyjęcie, że biegły B. K. określił w opinii spadek wartości nieruchomości lokalowej strony powodowej w wysokości 3,9% i pominięcie faktu, że sam biegły wskazał, że spadek wartości nieruchomości lokalowej oscyluje w granicach 1,5%

a w celu dokładnego określenia spadku wartości koniecznym jest indywidualne zbadanie i ocena danej nieruchomości, czego biegły nie uczynił;

c/ błędne przyjęcie, że wskazane przez biegłego B. K. wskaźniki nie odbiegają w żaden sposób od średnich wskaźników spadków wartości, podczas gdy

w celu określenia spadku wartości nieruchomości koniecznym jest wykonanie zindywidualizowanego operatu szacunkowego i na jego podstawie wyliczenie spadku wartości, co wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, a na co wskazują wszyscy biegli, łącznie z biegłym B. K.;

5/ art. 227 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w związku z powzięciem przez Sąd wątpliwości co do prawidłowości opinii biegłej T. S.;

6/ art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że większość biegłych wydających opinie w związku ze spadkiem wartości nieruchomości ze względu na utworzenie stref ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł., podczas gdy większość biegłych jak np. K. N., L. B. czy T. S. określają spadek wartości nieruchomości lokali w wysokości ok. 1%, a tylko dwóch biegłych, tj. B. K. oraz J. S. twierdzą, że spadek wartości nieruchomości lokalowych w mieście Ł. jest w granicach 3 - 6%. Ponadto biegły B. K. sam wskazywał w nowszych opiniach, że spadek wartości lokalowej oscyluje w granicach 1,5%;

II/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1/ art. 129 ustawy - prawo ochrony środowiska poprzez błędne przyjęcie, że hałas dochodzący z lotniska ma wpływ na spadek wartości nieruchomości, podczas gdy wskazany powyżej przepis określa odpowiedzialność za szkody legalne powstałe na skutek ograniczenia praw własności w związku z wejściem w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...);

2/ art. 133 - prawo ochrony środowiska poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przepis ten jasno wskazuje, że w celu określenia spadku wartości nieruchomości w związku ze strefami ograniczonego użytkowania ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3/ art. 363 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i ustalenie, że zasada pełnej kompensacji szkody strony powodowej nastąpi poprzez przyznanie stronie kwoty odszkodowania w wysokości 5 453 złote, podczas gdy zindywidualizowana opinia biegłej, odnosząca się do danego stanu faktycznego wskazała, że spadek wartości dla nieruchomości powódki wynosi łącznie 1 600 zł i to wskazana przez biegłą kwota stanowi pełne odszkodowanie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku: w punkcie 1 w ten sposób, że Sąd zasądzi od pozwanego 1 600 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 8 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, a w punkcie 3 i 4 w ten sposób, że dokona stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu w oparciu o wynik procesu oraz zasądzi koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego od strony powodowej na rzecz pozwanego wedle norm przepisanych;

2/ dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy, na okoliczność ustalenia czy w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz powstaniem ograniczeń w korzystaniu z terenu wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia (...) nastąpił spadek wartości nieruchomości lokalowej

powódki, a jeśli tak to jaki i czym spowodowany, ze wskazaniem biegłego K. N. oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego K. N. wydanej na potrzeby postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Łasku sygn. akt I C 422/19 na okoliczność wykazania, że spadek wartości nieruchomości lokalowych położonych w Z. wynosi w granicach 1,3%;

3/ zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przypisanych prawem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Choć bowiem niektóre z podniesionych zarzutów naruszenia przepisów proceduralnych uznać należało za uzasadnione, to stwierdzone uchybienia pozostawały bez wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia.

Rację ma skarżący, że powinnością Sądu było ustalenie wysokości szkody w postaci spadku wartości rynkowej lokalu powódki w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, nie zaś zastosowanie uśrednionego wskaźnika wynikającego z innych opinii wydanych w innych podobnych sprawach wobec lokali mieszkalnych o podobnym położeniu. O tym, że ocena stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości, o jakiej mowa w przepisie art. 129 ustawy - prawo ochrony środowiska, wymaga skorzystania z opinii rzeczoznawcy majątkowego świadczy oczywiście treść art. 278 § 1 k.p.c., a pośrednio również brzmienie art. 133 ustawy. Oszacowanie wysokości szkody w powyższym zakresie powinno odwoływać się do wartości nieruchomości. Prowadzi to do wniosku, że opinia rzeczoznawcy (również biegłego sądowego) powinna spełniać wymagania określone w przepisach umiejscowionych w rozdziale 1 działu IV (Określanie wartości nieruchomości) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Jak stanowi zaś art. 156 ust.1 wskazanej ustawy, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Jest oczywiste, że opinia w zakresie wartości rynkowej nieruchomości winna być zindywidualizowana, bowiem wpływ na tę wartość ma wiele czynników, tj. konkretnych cen danej nieruchomości (lokalu). Odnoszenie się do cen, czy innych wartości średnich może zatem pełnić funkcję pomocniczą i pozwalać jedynie na orientacyjne określenie stopnia spadku wartości.

Absolutnie natomiast nie można się zgodzić z forsowaną przez skarżącego tezą, że ocena opinii jako wadliwej, a w związku z tym skorzystanie z opinii innych biegłych warunkowana jest zgłoszeniem zarzutów w wyznaczonym terminie do opinii przez choćby jedną ze stron.

Opinia biegłego podlega ocenie sądu stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i w ramach tej oceny sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Co istotne, Sąd nie może oprzeć swego ustalenia wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych. Dalej idąc, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Zgodnie bowiem z art. 286 k.p.c., sąd może zażądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. A jak stanowi art. 232 k.p.c. zdanie drugie, sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę, a więc podjąć stosowne decyzje z urzędu. Ewentualna ocena zlecona w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n. nie może zastąpić oceny wiarygodności i mocy dowodowej opinii przez sąd.

Podsumowując, uznając, że opinia T. S. nie jest prawidłowa i nie może w związku z tym stanowić podstawy ustalenia spadku wartości lokalu powódki, Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 205¹² § 2 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, z uwagi na stwierdzone wadliwości postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy, dokonując kontroli instancyjnej wydanego rozstrzygnięcia - w oparciu o art. 382 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw.

z art. 391 § 1 k.p.c. - dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy B. K., któremu zlecił oszacowanie spadku wartości rynkowej prawa do lokalu powódki.

W oparciu o tę opinię w postępowaniu odwoławczym ustalono, że spadek wartości wyniósł w tym wypadku 5 600 złotych, przy przyjęciu wyjściowej wartości prawa do lokalu przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania na poziomie 154 060 złotych i po jej wprowadzeniu na poziomie 149 020 złotych (opinia pisemna biegłego B. K. k. 281 - 299).

Z treści opinii wynika, że analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym wykazała, iż usytuowanie nieruchomości w określonej strefie oddziaływania lotniska ma wpływ na jej wartość rynkową. W odbiorze uczestników rynku czynnikiem negatywnym jest hałas, a potencjalni nabywcy są skłonni zawierać transakcje, lecz za odpowiednio niższą cenę. Jednocześnie z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się niemożność dochodzenia roszczeń o zaniechanie działań szkodliwych dla środowiska, przekraczających standardy jego ochrony, a przejawiających się w nadmiernej immisji hałasu. Do wyliczeń biegły wykorzystał aktualne na dzień wydawania opinii dane z około 129 transakcji z rynku lokalnego z okresu od 2018 r. do lipca 2020 r.

Jak zauważył biegły, określenie spadku wartości poprzez porównanie wartości lokalu do okresu sprzed wejścia w życie uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania do wartości po tej dacie nie jest miarodajne z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji. Dlatego też biegły określił spadek poprzez odniesienie wartości bez uwzględnienia ograniczeń i z uwzględnieniem ograniczeń, przyjmując, że konieczność znoszenia hałasu lotniczego powoduje zmniejszenie popytu na lokalu mieszkalne, a tym samym zmniejsza ich wartość rynkową.

Wnioski płynące z opinii są klarowne i wynikają z przyjętych podstaw. Nie odnaleziono w niej błędów logicznych, czy też metodologicznych. Nie dostrzeżono przy tym żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłego i jego bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych specjalistów.

Jeśli chodzi o wniosek strony pozwanej o pominięcie opinii, należy podkreślić, że okoliczność, iż opinia biegłego nie ma treści odpowiadających stronie nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla jej odrzucenia jako dowodu, jeżeli w przekonaniu sądu opinia wyznaczonego biegłego jest kategorię kategoryczna i przekonująca i wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Wniosek pozwanego nie zaś zawierał tego rodzaju uwag i argumentów, które podważałyby miarodajność opinii.

Skarżący powoływał się wybiórczo na opinie innych biegłych wydane w innych postępowaniach, gdy tymczasem wnioski opinii odpowiadają średniej przyjętej przez Sąd Rejonowy wyliczonej w oparciu o wszystkie opinie wydawane w analogicznych sprawach. Zarzucając opinii wewnętrzną sprzeczność w związku ze specyfiką rynku lokalnego i aktualnym popytem, pozwany pomija, że powszechnie w judykaturze związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu strefy. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego, z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 688/18). Sąd Najwyższy podkreślał, że ograniczenie prawa własności, będące skutkiem uchwalenia obszaru ograniczonego użytkowania, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości objętej obszarem, ale tej szkody nie wyczerpuje; jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. W odbiorze bowiem potencjalnych nabywców, akt prawa

miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości. Poza tym, przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawo ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (art. 361 § 2 k.c.). Zatem aktualna specyfika konkretnego rynku nie ma przesądzającego znaczenia.

Mając na uwadze, iż na podstawie prawidłowo przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego Sąd Okręgowy ustalił, że przyjęty przez Sąd pierwszej instancji poziom spadku wartości lokalu powódki jest prawidłowy, zbędne jest odnoszenie się do części pozostałych zarzutów skarżącego w zakresie uchybień proceduralnych.

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może zaś być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że sąd orzekający - oceniając dowody - naruszy zasady logicznego rozumowania, nie uwzględnił przy ich ocenie wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego. Tego rodzaju uchybień w ocenie materiału dowodowego w żadnym stopniu nie uwiarygodniła strona pozwana.

Odwołując się do pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie można przyjąć, by nie ujęto w nim któregoś z elementów wymaganych ustawą, objętych dyspozycją

art. 327¹ § 1 k.p.c. Wszak Sąd Rejonowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł. Podkreślenia wymaga, że postępowanie dowodowe skupiało się w rozpoznawanej sprawie na opiniach biegłych i ocena tych dowodów została zaprezentowana. Wreszcie prawidłowo zidentyfikowano w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia podstawę materialnoprawną żądania powódki i w jej kontekście wyjaśniono przyczyny, dla których uznano, iż ustalone okoliczności faktyczne poddają się subsumcji pod przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania zapłaty od pozwanego.

Przepis zaś art. 227 k.p.c. nie może być przedmiotem naruszenia sądu, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym.

Nie można zgodzić się z apelującym, że doszło do naruszenia art. 231 k.p.c., bowiem Sąd nie stosował konstrukcji domniemania faktycznego.

Powyższe oznacza również, że nie sposób dopatrzeć się naruszenia prawa materialnego w postaci art. 129 ustawy - prawo ochrony środowiska, który jest podstawą dochodzenia roszczeń w przedmiotowej sprawie w zw. z art. 363 § 1 k.c.

Również w tym kontekście warto jeszcze raz podkreślić, że wbrew zarzutom apelującego, powszechnie przyjmuje się w doktrynie i judykaturze, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości należy rozumieć szeroko, a szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje.

Należy zwrócić uwagę, że skarżący nie podał argumentów merytorycznych uzasadniających pogląd, że hałas generowany przez samoloty nie ma związku ze spadkiem wartości lokalu powódki w sposób powiązany z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z wnioskami opinii biegłego, zobowiązanego w postępowaniu apelacyjnym do badania czy skutkiem wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania było obniżenie wartości lokalu jako konsekwencji tego zdarzenia. Założenia metody przyjętej przez biegłego odpowiadają różnicowemu (dyferencyjnemu) sposobowi ustalenia szkody, opartemu na badaniu wartości stanu majątkowego osoby poszkodowanej dla wykrycia różnicy, jaką wywołało zjawisko szkody przed i po jej ujawnieniu się.

Są również - zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego - wystarczające do wywiedzenia wniosku, że obawa przed skutkami hałasu powstaje tam, gdzie człowiek o normalnym poziomie postrzegania dostrzega istnienie tego rodzaju zagrożenia z uwagi na sposób korzystania z nieruchomości o określonym przeznaczeniu. Obawa ta w odbiorze uczestników rynku ujawniła się i została odnotowana jako czynnik negatywny przekładający się na wartość lokalnych transakcji.

Wypada przy tym zauważyć, iż oddziaływanie hałasu samolotowego w obszarze strefy będzie inaczej wpływało na korzystanie lub powstanie obawy o zagrożeniu zakresu korzystania w przyszłości, w odniesienia do mieszkań położonych w różnych konfiguracjach kondygnacyjnych i w różnej odległości od lotniska, czy bezpośrednio pod korytarzami powietrznymi. Dlatego przedłożenie przez stronę skarżącą opinii zawierających ocenę utraty wartości przez inne nieruchomości położone w strefie nie było przydatne dla ustalenia wysokości spadku wartości lokalu w tej sprawie. Skarżący nie przedstawił też argumentacji wykazującej wyłączną prawidłowość metody stosowanej przez biegłego K. N. w korelacji do metody przyjętej przez biegłego B. K.. W konsekwencji tego nie można biegłemu B. K. postawić zarzutu, że opracowana przez niego opinia nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja pozwanego podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego, na które składa się wydatek w wysokości

1 361,61 złotych związany z wynagrodzeniem biegłego pokryty tymczasowo z funduszy sądu, Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 98 k.p.c. w z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 u.k.s.c., mając na uwadze, że Skarb Państwa nie jest zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłego sądowego.