

Sygn. akt I Ca 400/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Zalewska – Statuch

Sędziowie: Joanna Składowska

Katarzyna Powalska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2020 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. W.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 24 lipca 2020 roku, sygn. akt I C 1294/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki B. W. 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.**

.

Sygn. akt I Ca 400/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 24 lipca 2020 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli

w sprawie I C 1294/18 zasądził od Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki B. W. 5 797,58 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi

od 4 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty oraz 1010 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów procesu, oddalając dalej idące powództwo. Sąd nakazał również pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli 860,95 zł tytułem niepokrytych wydatków i nie obciążył powódki niepokrytymi wydatkami w pozostałej części..

Rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenie faktyczne i wnioski prawne:

Powódka B. W., w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną własność, położonego w Z. przy ulicy (...), objętego księgą wieczystą (...). Lokal ma powierzchnię 40,74 m²

i składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz wc. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica. Powódce przysługuje również udział w gruncie, na którym posadowiony jest blok mieszkalny.

Nieruchomość powódki położona jest w sąsiedztwie lotniska wojskowego w Ł.. W związku z jego rozwojem, uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia (...) wprowadzono obszar ograniczonego użytkowania. Na terenie podobszaru A strefy ograniczonego użytkowania tym samym istotne ograniczenia w przeznaczeniu oraz sposobie korzystania z nieruchomości. Między innymi zakazano budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo – usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zakazano również zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych na budynki o wskazanym wyżej przeznaczeniu. Na terenie podobszaru B dopuszczono budownictwo na cele mieszkaniowe

i przeznaczenie terenów na inwestycje tego typu, lecz z wprowadzeniem innych ograniczeń, w szczególności koniecznością znoszenia immisji generowanych przez lotnisko wojskowe w Ł.. Nieruchomość powódki jest położona w całości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wynikającego z ww. uchwały.

Wartość rynkowa wskazanej nieruchomości powódki wynosi 149.089 zł.

Z dopuszczonej przez Sąd opinii biegłego sądowego J. S. spadek wartości prawa do lokalu powodów, w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego (...) z dnia (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla ww. lotniska wojskowego, określony został na poziomie 5,88 %.

W innych tożsamy rodzajowo sprawach, biegli określali wskaźnik utraty wartości prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w Z. położonych w opisanej wcześniej strefie

B na poziomie: 4,70 %, 4,53 %, 4,62 % (biegły B. K. sygn. akt I C 1416/18, I C 1351/18, I C 1431/18), 4,37 % (biegły B. M. sygn. akt I C 1436/18), 6,24 % (biegły J. S. sygn. akt I C 1242/18).

Biegły B. K. dokonując oceny spadku wartości lokali położonych w strefie podobszaru B w Z. oszacował spadek wartości lokali mieszkalnych na ok. 1,5 %. Biegły 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 wynosi 135,73 zł/m² powierzchni użytkowej;

- średni spadek wartości 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi 105,21 zł/m² powierzchni użytkowej.

Powódka zgłosiła szkodę pozwanemu żądając zapłaty kwoty 7 000 złotych w terminie 7 dnia od dnia otrzymania wezwania, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ww. nieruchomości. Pozwany nie spełnił świadczenia.

Powyższy stan faktyczny, został ustalony w oparciu o nieosobowy materiał dowodowy. Sąd

w całości uznał za wiarygodne dokumenty urzędowe oraz prywatne zgromadzone w toku postępowania w tym akta szkodowe pozwanego wobec braku jakichkolwiek dowodów przeciwnych.

Sąd wskazał, iż biegła z zakresu (...) wydała opinię szacując spadek wartości lokalu powódki na kwotę 9 315 złotych co stanowi 5,9 % jego wartości. Pozwany kwestionował prawidłowość tej opinii zarzucając jej: zawyżenie wysokości wskaźnika służącego do określenia stopnia zmniejszenia wartości lokali na poziomie około 6,5 %, podczas gdy w przeważającej liczbie opinii biegłych, sporządzonych na potrzeby postępowań toczących się przed tutejszym Sądem Rejonowym spadek wartości nieruchomości lokalowych wynosi najwyżej 2%.

Pozwany wniósł o zwrócenie się do odpowiedniej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania weryfikacji opinii w zakresie spełnienia i zachowania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonania w operacji wyceny, a zatem rzetelności jego sporządzenia. Pozwany ewentualnie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd zlecił biegłej J. S. sporządzenie uzupełniającej opinii w zakresie zarzutów pozwanego w przedmiocie wyjaśnienia różnicy przyjętego współczynnika I_u dla cechy rynkowej otoczenia na poziomie 0,21 (dla nieruchomości nieuwzględniającej wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania) i na poziomie 0, (...) (dla nieruchomości uwzględniającej wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania).

Zauważyć należało, iż faktycznie analizując inne tożsame rodzajowo sprawy w jakich tutejszy Sąd wydawał orzeczenia, opinia biegłego J. S. jest rażąco odmienna od wycen przedstawionych przez pozostałych rzeczoznawców w zakresie praw do lokali mieszkalnych.

Mimo specyfiki tego dowodu z opinii biegłego, podlega on ocenie jak każdy inny dowód w postępowaniu cywilnym. W ocenie Sądu wydana w sprawie opinia nie przekonuje w zakresie jednego z jej aspektów, co z kolei istotnie rzutuje na końcowy jej wynik. Biegła bowiem w cechach nieruchomości jakie szacuje – w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania – nie zmienia cechy lokalizacji. Przyjmuje ona, 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 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.

W ocenie Sądu nie można się z tym zgodzić, gdyż biegła zupełnie pomija 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 okoliczności wiedzy Sądu z urzędu w zakresie wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych, celowym było uśrednienie spadku wartości spornej nieruchomości.

Sąd dopuścił dowód z przykładowych opinii wydanych w sprawie I C 1416/18, I C 1386/18, I C 1431/18, I C 1438/18, I C 1373/18, I C 1351/18, I C 1230/18, I C 1242/18. Wszystkie te opinie są znane stronie pozwanej i do żadnej z nich pozwany nie podnosił żadnych zarzutów merytorycznych. Podstawą działania Sądu był tu wniosek powodów oraz treść art. 278¹ k.p.c.

Dopuszczając dowód z niniejszych opinii w obecnym procesie Sąd ostatecznie pominął wniosek pozwanego o opinię innego biegłego sądowego.

Sąd wskazał, że wprawdzie obecny proces został zainicjowany przed wejściem w życie nowelizacji art. 505⁷, jednak zauważyć należy, że ustawodawca dobitnie podkreślił obecnie w nim – tam gdzie jest to procesowo możliwe – konieczność kierowania się szybkością postępowania oraz optymalizacją jego kosztów, przewidując tryb uproszczony dla wszystkich spraw, których wartość przedmiotu sporu nie przekracza 20 000 zł, niezależnie od podstawy prawnej i faktycznej roszczenia.

W ocenie Sądu, pewne uśrednienie znanych Sądowi wskaźników winno uwzględniać wskaźniki występujące w opiniach wszystkich biegłych opiniujących w tutejszym Sądzie w sprawach nieruchomości lokalowych, 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 średni wskaźnik 3,66 %. Przy ustalaniu wartości prawa do lokalu Sąd oparł się zaś na opinii biegłego J. S., która w tym zakresie nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sądowi znany również z urzędu jest 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 B. K., który w tutejszym Sądzie 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. Nie ma znaczenia czy biegły dokonał tego ustalenia kwotowo czy procentowo, gdyż każda z tych metod prowadzi do tej samej konkluzji. Zgodnie z tą opinią biegłego B. K. spadek wartości dla prawa odrębnej własności lokalu wynosi 135,73 zł. Uwzględniając metraż lokalu mieszkalnego, tj. 40,74 m², spadek wartości lokalu powódki odpowiadałby kwocie 5 529,64 zł, który stanowi 3,49 % wartości lokalu powódki (stosownie do udziału powódki), podczas gdy Sąd zgodnie ze wcześniejszym wskazaniem przyjął tutaj wskaźnik na poziomie 3,66%, tj. odpowiadające kwocie 5797,58 zł uznając, że roszczenie powódki znajduje uzasadnienie jako odpowiadające temu wskaźnikowi.

Tak ustalony przez Sąd wskaźnik nie odbiega w żaden sposób od średnich wskaźników spadku wartości i kwot zasądzanych przy analogicznych lokalach, nie jest krzywdzący ani dla jednej ani dla drugiej strony. Marginalnie Sąd wskazał, że uśrednienie ww. wskaźnika stosował nie tylko w tożsamyh rodzajowo sprawach gdzie wskaźnik ten był drastycznie zaniżony, ale także w odpowiedzi na zarzuty pozwanego – gdy wskaźnik ten był bardzo wysoki, drastycznie odbiegając od średnich z innych spraw odszkodowawczych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za częściowo zasadne w oparciu o przepis art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska.

Sąd wskazał, iż w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawnego o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek jego wejścia w życie 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 obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały Sejmiku mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje

(np. hałas). Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom – niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne – ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku uchwały Sejmiku – właściciel mógłby

się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiednie z lotniskiem, czego skutkiem jest spadek ich wartości. Ubytek wartości nieruchomości dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, natomiast nie dotyczy gruntów rolnych czy nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym.

Ubytek wartości rynkowej wskazanej nieruchomości został ustalony przez Sąd na poziomie kwoty 5797,58 zł, stanowiącej 3,66% wartości lokalu powódki.

W ocenie Sądu taka wysokość żądania powodów jest racjonalna i nie krzywdzi żadnej ze stron procesu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 5797,58 złotych od dnia 4 grudnia 2018 roku orzeczono w oparciu o art. 481 k.c.

Mając na względzie wynik procesu, o jego kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów sądowych. Faktycznie poniesione przez strony koszty procesu to 2057 zł (w tym przez powódkę: opłata od pozwu w wysokości 70 zł, 270 zł jako koszty zastępstwa procesowego, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł, zaliczka na koszt opinii biegłego w wysokości 1000 zł, opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 430 zł oraz przez pozwanego – w wysokości 270 zł jako koszty zastępstwa procesowego) oraz to, że powódka wygrała proces w 62,24 %, Sąd zasądził z tego tytułu na jej rzecz od pozwanego kwotę 1010 zł, o czym orzeczono w punkcie 1b. wyroku.

Skarb Państwa nie jest zwolniony z kosztów sądowych w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłego sądowego. O obowiązku uiszczenia niepokrytych wydatków w wysokości 860,95 zł Sąd rozstrzygnął w punkcie 3. wyroku w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z wyrokiem nie zgodził się pozwany wnosząc apelację w części zasądzonej powyżej 2 534,46 zł stanowiącej wyliczany przez innych biegłych spadek w wysokości 1,6 % oraz co do kosztów procesu w całości w oparciu o zarzut:

naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy w postaci:

- naruszenia art. 131 § 1 kpc w związku z § 165 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18 czerwca 2019 roku – regulamin urzędowania sądów powszechnych poprzez ich niezastosowanie i niedoręczenie stronie pozwanej w toku postępowania opinii biegłych wydanych na potrzeby postępowań toczących się przed Sędem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygnaturami I C 1416/18, I C 1431/18, I C 1351/18 i I C 1230/18;

- art. 278 kpc w związku z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego B. K., wykonanej na potrzeby sprawy I C 1230/18, która jest ogólnikowa i nie odnosi się w żaden indywidualizowany sposób do stanu faktycznego danej sprawy, w szczególności nie jest operatem szacunkowym;

- art. 233 § 1 kpc w związku z art. 327¹ §1 kpc polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie dowodów, tj. w szczególności: ogólnikowe wskazanie jakoby w przeważającej liczbie opinii biegłych, sporządzanych na potrzeby postępowań toczących się przed Sędem Rejonowym

w Z. wskaźnik spadku wartości nieruchomości dla nieruchomości lokalowych położonych w Z. był wyliczany od 3% do 6% bez wskazania jacy biegli, w jakich sprawach i przy jakich stanach faktycznych wyliczali te spadki wartości podczas gdy tylko dwóch biegłych wydaje dla lokali takie opinie, a biegli tacy jak K. N., L. B., T. S. czy I. R. wydają opinie w których spadek ten szacują na około 1%; błędne przyjęcie, że biegły B. K. określił w opinii spadek wartości nieruchomości 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; 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.;

- art. 227 kpc w związku z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w związku ze wskazaniem przez stronę pozwaną wątpliwości co do prawidłowości opinii biegłego J. S. w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości lokalowej w sytuacji gdzie przeważająca liczba biegłych wskazuje, że spadek ten oscyluje w granicach 1-2 %;

- art. 231 kpc przez błędne przyjęcie, iż większość biegłych wydających opinie w związku ze spadkiem wartości nieruchomości ze względu na utworzenie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. w sytuacji w której większość biegłych, jak np.: K. N., L. B., T. S. czy I. R. określają spadek wartości nieruchomości lokali w wysokości 1% a tylko dwóch biegłych, tj. B. K. i 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%;

2. naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska poprzez przyjęcie, iż hałas dochodzący z lotniska ma wpływ na spadek wartości nieruchomości podczas gdy przepis ten określa odpowiedzialność za szkody legalne powstałe wskutek ograniczenia prawa własności w związku z wejściem w życie uchwały sejmiku Województwa (...) oraz art. 133 tejże ustawy poprzez jego niezastosowanie w sytuacji w której przepis jasno wskazuje, że w celu określenia spadku wartości nieruchomości ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konkluzji strona pozwana wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki 1600 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 8 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, dokonanie stosunkowego rozliczenia kosztów procesu w oparciu o wynik sprawy oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za drugą instancję.

Strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego na potrzeby ustalenia czy w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i powstaniem ograniczeń w korzystaniu z terenu wprowadzonych Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z (...) (...) nastąpił spadek wartości lokalowej powódki, a jeśli tak to czym spowodowany ze wskazaniem biegłego K. N. bądź I. R.. Pozwany oświadczył, że nie wyraża zgody na wyznaczenie jako biegłego B. K., gdyż jego opinie w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości lokalowych znacznie odbiegają od tych wydawanych przez większą część biegłych.

Strona pozwana wniosła także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego K. N. wydanej w sprawie I C 422/19 Sądu Rejonowego w Łasku na okoliczność wykazania, że spadek wartości nieruchomości lokalowych położonych w Z. jest w granicach 1,3%, wskazując, że kopie opinii znajdują się w posiadaniu Sądu Okręgowego w Sieradzu w związku z innymi postępowaniami.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wniosła również o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I Ca 249/20 Sądu Okręgowego w Sieradzu celem wykazania faktu że zasądzone w sprawie I C 1294/18 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli odszkodowanie jest zasadne albowiem powódka ma mieszkanie w tym samym bloku w tej samej miejscowości co do której wydana została opinia przez biegłego na etapie postępowania drugoinstancyjnego.

Postanowieniem z 9 grudnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Sieradzu pominął wnioski dowodowe zawarte w apelacji pozwanej na podstawie art. 235² § 1 pkt 2,3 i 5 kpc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż w tej sprawie Sąd drugiej instancji za dopuszczalną uznał przyjętą przez Sąd Rejonowy metodę rozstrzygnięcia sporu opartą na treści art. 505⁷ k.p.c. i wiedzy tego Sądu nabytej przy rozpoznawaniu spraw o odszkodowanie w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania w zakresie wskaźnika spadku wartości nieruchomości lokalowych, skutkującej decyzją o uśrednieniu spadku wartości spornej nieruchomości na podstawie danych wynikających z przykładowych opinii wydanych w sprawie I C 1416/18, I C 1386/18, I C 1431/18, I C 1438/18, I C 1373/18, I C 1351/18, I C 1230/18, I C 1242/18, które to opinie były znane stronie pozwanej i do żadnej z nich nie zgłoszono zarzutów merytorycznych.

Sąd Rejonowy uznał za właściwe posłużenie się rozwiązaniem dopuszczonym przez ustawodawcę w znowelizowanym art. 505⁷ kpc uznając, że przyświecająca zmianie legislacyjnej idea szybkości postępowania i potrzeba zdroworozsądkowej optymalizacji jego kosztów, z uwagi na niską stosunkowo wartość przedmiotu sporu w sprawie, winna być wartością nadrzędną – nawet pomimo tego, że proces został zainicjowany przed wejściem w życie teżej nowelizacji.

Sąd Okręgowy podzielił taką ocenę Sądu pierwszej instancji, zważywszy na koszty związane z opiniowaniem przez biegłych i wskazane przez stronę apelującą granice zaskarżenia wyroku. Przypomnieć należy, iż w niniejszej sprawie pozwany zaskarżył wyrok powyżej kwoty 2 534,46 zł oraz wskazał wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 3263 zł (mimo jednoczesnego zgłoszenia wniosku o obniżenie zasądzonej na rzecz powódki kwoty do 1 600 zł). Ponadto w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wydatek na opinię biegłego był na poziomie 860,95 zł, a w postępowaniu drugoinstancyjnym jego wysokość należało oszacować na około 1500 zł.

Powyzsza wielkość przewidywanych wydatków na opinię biegłego w postępowaniu apelacyjnym wynika z danych zawartych w aktach sprawy toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami za numerem I C 1295/18 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli o odszkodowanie, także związanej z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania i koniecznością ustalenia spadku wartości innego lokalu powódki, również położonego w Z. w tej samej strefie. Przy rozpoznawaniu sprawy I C 1295/18 Sąd Rejonowy skorzystał z tego samego modelu jej rozstrzygnięcia i użył tożsamyh argumentów. Sąd Okręgowy, rozpoznając bliźniacze zarzuty apelacji pozwanego, zdecydował o uwzględnieniu - w sprawie prowadzonej pod sygnaturą I Ca 249/20 - wniosku pozwanego o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, którego zadaniem stało się zindywidualizowanie wartości szkody w odniesieniu do konkretnego lokalu powódki. Biegły w sposób zindywidualizowany określił szkodę powódki na 4 000 zł, co oznaczało, że pozwany został uznany za przegrywającego w 67 %, gdyż uzyskał obniżenie dochodzonej przez powódkę należności jedynie o 1381 zł. Do wyliczeń biegły wykorzystał aktualne na dzień wydawania opinii dane z około 90 transakcji z rynku lokalnego z okresu od października 2018 roku do lipca 2020 roku. W ramach przyjętej metodyki wyceny biegły zdecydował o niewiązaniu czynnika lokalizacyjnego z koniecznością znoszenia immisji w aspekcie cechy wagowej przy ustalaniu ewentualnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Takie rozwiązanie byłoby skuteczne, gdyby w obrocie rynkowym występowały nieruchomości porównywalne różniące się tylko tą jedną cechą, co pozwoliłoby z dużym prawdopodobieństwem określić na tej podstawie jej wagę. Jednak przy małej reprezentatywności transakcji w obszarze ograniczonego użytkowania oraz dużym zróżnicowaniu cech nieruchomości metoda ta może być obarczona zbyt dużym błędem. Biegły przyjął, iż bardziej miarodajne jest określenie zmiany wartości poprzez porównywanie poziomów cen transakcyjnych dla danego segmentu nieruchomości w zależności od ich lokalizacji w stosunku do lotniska - w obszarze ograniczonego

użytkowania bądź poza nim, a następnie ustalenie na tej podstawie współczynnika odzwierciedlającego różnicę w tych poziomach na podstawie reprezentatywnej jednostki odniesienia

(m² powierzchni). Współczynniki różnicujące wartość nieruchomości w zależności od położenia względem lotniska zostały określone na podstawie kształtowania się cen transakcyjnych w zależności od lokalizacji. Biegły zwrócił uwagę na specyfikę rynku obrotu nieruchomościami w Z. wynikającą z braku nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego i popytu na lokale, co w jego ocenie powoduje, iż położenie lokalu w podobszarze B nie jest zasadniczą przeszkodą w zakupie lokalu, gdyż większość lokali położonych w podobszarze B posiada korzystniejsze położenie pod względem dostępu do centrum, instytucji publicznych, szpitala, jednostek handlowych czy komunikacji.

Mając wiedzę wynikającą ze sprawy I Ca 249/20 Sąd Okręgowy uznał, iż wymierzanie sprawiedliwości powinno odbywać się z zachowaniem proporcji zysku do kosztów jego uzyskania, co ostatecznie skutkowało podzieleniem argumentów sądu pierwszej instancji co do powinności ustalenia wskaźnika spadku wartości lokalu powódki, skutkującej decyzją o uśrednieniu spadku wartości spornej nieruchomości na podstawie danych wynikających z przykładowych opinii wydanych w sprawie

I C 1416/18, I C 1386/18, I C 1431/18, I C 1438/18, I C 1373/18, I C 1351/18, I C 1230/18, I C 1242/18, które to opinie były znane stronie pozwanej i do żadnej z nich pozwany nie podnosił żadnych zarzutów merytorycznych. Roszczenie dochodzone przez powódkę co do zasady było usprawiedliwione

a pozwany w toku procesu uznawał jej szkodę na poziomie do 1,3 % wartości lokalu (pismo z 5 maja 2020 roku k. 105), a więc o 338 zł wyżej od kwoty do której w apelacji zgłosił żądanie obniżenia odszkodowania.

W takiej sytuacji należało uznać, iż powinność indywidualizacji wysokości szkody w sprawach o niskiej wartości przedmiotu sporu w oparciu o dalsze opinie biegłych nie może stać się bezwzględnym obowiązkiem sądu, zwłaszcza w sytuacjach wyliczania w realiach tego rodzaju spraw hipotetycznej wartości należnego odszkodowania. Powyższe zostało zasadnie dostrzeżone przez ustawodawcę. Nie powinno być więc tak, że sposób ukształtowania procesu uniemożliwia stronie zaspokojenie jej słusznej wierzytelności, ponieważ koszt dojścia do sprawiedliwości w ramach lex pochłonie ją w znaczącej wielkości.

Przedstawiony stan rzeczy uchyla potrzebę odnoszenia się do pozostałych zarzutów procesowych apelacji dotyczących konieczności ustalenia szkody wyłącznie w oparciu

o zindywidualizowaną opinię biegłego oraz przyjętego wskaźnika spadku wartości rynkowej lokalu powódki.

Stąd też za nieprzydatny do rozstrzygnięcia należało uznać w przedmiotowej sprawie wnioski apelującego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy, czy opinii biegłych wymienionej w apelacji.

Natomiast jako pozostający bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego wyroku ocenić należy zarzut formalnego naruszenia art. 131 § 1 kpc w związku z § 165 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18 czerwca 2019 roku – regulamin urzędowania sądów powszechnych. Wskazać należy, iż opinie wydane w sprawach I C 1416/18, I C 1431/18, I C 1351/18 i I C 1230/18 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli rzeczywiście nie zostały doręczone stronie w toku niniejszego postępowania, lecz ich treść była znana apelującemu, gdyż we wszystkich tych sprawach zachodzi tożsamość osoby pozwanego i w apelacji przyznaje on ten fakt. Apelujący nie wyjaśnia w czym upatruje związku pomiędzy tym uchybieniem a wadliwością rozstrzygnięcia Sądu.

Za nieskuteczny został także uznany zarzut uchybienia art. 233 § 1 kpc w związku z art. 327¹ § 1 kpc.

Powołany przepis dotyczy oceny dowodów przez Sąd i stanowi, że ten ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie wskazano, iż jego naruszenie może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo, że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył Sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, LEX nr 174215; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2004 roku, III CK 245/04, LEX nr

174185). Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może być zatem 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.

Nie jest skuteczne również powiązanie uchybienia art. 233 § 1 kpc z art. 327¹ § 1 kpc. 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 kpc. Wszak Sąd Rejonowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł. 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. W tych okolicznościach zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 kpc jawi się jako chybiony.

Sąd Rejonowy nie mógł także uchybić art. 227 kpc poprzez jego niezastosowanie. Zgodnie z tym przepisem przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Dlatego też art. 227 k.p.c. znajduje zastosowanie nie przy ustalaniu faktów przez sąd, lecz przy podejmowaniu określonych rozstrzygnięć dowodowych.

Sąd przy ustalaniu faktów nie uchybił również art. 231 kpc, ponieważ w oparciu o tę regulację nie ustalał spornych w sprawie faktów bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Przepis ten, obok przepisów zawartych w art. 228, art. 229, art. 230 i art. 234 k.p.c., pozwala sądowi na dokonanie ustaleń faktycznych

w inny sposób, niż poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego. Zastosowanie tego przepisu polega na ustaleniu określonego faktu (lub jego braku) istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy za pomocą wniosku uwzględniającego reguły logicznego rozumowania, zasady wiedzy i doświadczenia życiowego na podstawie innych ustalonych w sprawie faktów. Niewątpliwie też skorzystanie z możliwości poczynienia ustaleń faktycznych przy zastosowaniu domniemania faktycznego, powinno mieć miejsce tylko w razie braku bezpośrednich środków dowodowych albo gdy istnieją znaczne utrudnienia dla wykazania istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010 r., I CSK 11/10, z dnia 2 kwietnia 2001 r., II CKN 410/00, nie publ. i z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 486/11, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/13, nie publ.),

a taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Argumentacja uzasadnienia zarzutu nie przystaje do jego treści. Zastosowanie domniemania faktycznego powoduje bowiem tylko to, że strony, na której spoczywał ciężar dowodu, nie dotkną negatywne konsekwencje wynikające z nieprzedstawienia przez nią dowodów na okoliczność, z której istnieniem wiąże ona korzystne dla siebie skutki prawne. Innymi słowy, zastosowanie domniemania faktycznego zwalnia tę stronę z konieczności przedstawienia bezpośrednich dowodów na sporny fakt, jeżeli wykaże ona inne okoliczności uzasadniające ustalenie istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu na podstawie wniosku opartego na podstawie art. 231 k.p.c.

W konsekwencji należało uznać, że w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne, odpowiadające prawu rozstrzygnięcie, przedstawiając logiczną argumentację prawną.

Ustalenia sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Powyższe z kolei sprawia, że nie zachodzi potrzeba powtarzania dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa, mających zastosowanie w niniejszej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego

z 22 kwietnia 1997 r., sygn. akt II UKN 61/97 - OSNAP 1998 r. Nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97 - OSNC 1999 r., z. 3, poz. 60; wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt

I PKN 21/98 - OSNAP 2000, Nr 4, poz. 143). Wartość odszkodowania odpowiada poniesionej przez stronę powodową szkodzie. Tym samym należało przyjąć, iż Sąd nie uchybił przepisowi art. 129 ustawy - prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz art. 133 tejże ustawy.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy apelację oddalił na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc.