



Sygn. akt I CSK 286/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)
SSN Joanna Misztal-Konecka (sprawozdawca)
SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa J.W.B. i m. B.
przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu "P." w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 października 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 13 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

1. Wyrokiem z 23 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego „P.” w W. na rzecz małżonków J.W.B. i M.B. kwotę 50 843 zł tytułem odszkodowania za obniżenie, w wyniku wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. [...] w W., wartości

stanowiącej własność powodów nieruchomości położonej w J. przy ul. D., wraz z odsetkami ustawowymi od 26 maja 2015 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; ustalił, w jakich proporcjach strony ponoszą koszty procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy zastosowaniu zasady stosunkowego ich rozdzielenia.

2. Wyrokiem z 13 czerwca 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...), po rozpoznaniu apelacji pozwanego:

I. oddalił apelację,

II. zasądził od Przedsiębiorstwa Państwowego „P.” z siedzibą w W. na rzecz M.B. kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny podzielił następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy: Powodowie są, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, współwłaścicielami nieruchomości opisanej w sentencji zaskarżonego wyroku. Wskutek wejścia w życie uchwały nr [...]1 Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr [...]2 z 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. [...] w W. (dalej: uchwała Sejmiku Województwa (...)) nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2. W związku z objęciem nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania jej wartość rynkowa uległa obniżeniu o kwotę 50 843 zł. Powodowie 25 lipca 2013 r. wezwali pozwane przedsiębiorstwo do zapłaty odszkodowania w związku z objęciem ich nieruchomości OOU. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

Sąd Apelacyjny nie doszukał się wadliwości postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem Okręgowym, zwłaszcza w zakresie oddalenia wniosków o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego.

Uznał też, że uchwała Sejmiku o ustanowieniu OOU jest prawnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru, zaś „ograniczeniem korzystania z nieruchomości” w rozumieniu przepisu art. 129 ust. 2 P.o.ś. jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące

następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Co więcej, 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. Oznacza to, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (np. ograniczenia zabudowy), lecz również obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 P.o.ś. jest zatem także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

3. Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiodło pozwane przedsiębiorstwo, zaskarżając go w całości. Skargę kasacyjną oparto o zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, również w związku z art. 361 § 1 k.c., jak i prawa procesowego - art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

4. W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania wywołanego wniesieniem przez pozwanego skargi kasacyjnej, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

5. Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie mają zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie postępowania dowodowego, które oczywiście podlegają właściwej relatywizacji do norm prawa materialnego. Stosownie do art. 129 ust. 2

P.o.ś. bowiem w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Regulacja prawnomaterialna określa zakres okoliczności relewantnych prawnie, a mianowicie wymaga ustalenia:

- czy doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- czy właściciel doznał szkody (w szczególności czy nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości),
- czy między powyższymi zachodzi adekwatny związek przyczynowy.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne jest, że doszło do wydania uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...) z 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. [...] w W., która ustanowiła strefę ograniczonego użytkowania, a zatem pierwszy z elementów uznać należy za wykazany. Drugim elementem jest to, czy - ograniczając rozważania do zagadnień relewantnych w niniejszej sprawie - doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, co zaaprobował Sąd Apelacyjny, ustalenie tej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości, albowiem potrzebne jest ustalenie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz ustalenie wartości nieruchomości po wprowadzeniu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Uzyskawszy wskazane wartości, Sąd może ustalić, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości skutkująca szkodą w majątku jej właściciela. Wreszcie - zgodnie z art. 361 § 1 k.c. - nie można pominąć zagadnienia adekwatnego związku przyczynowego między ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości i zmniejszeniem jej wartości, nie można bowiem *a priori* założyć, że każda niekorzystna zmiana wartości nieruchomości musi być wynikiem tegoż ograniczenia. Doświadczenie życiowe uczy, że zmiany wartości nieruchomości mogą wynikać z wielu innych czynników, np. zmian koniunktury gospodarczej. Nie można wreszcie wykluczyć, że odnotowana zmiana wartości nieruchomości stanowi wypadkową wielu czynników, wśród których jednym może być (choć z pewnością nie musi) ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Art. 361 §

1 k.c. limituje zatem nie tylko samą odpowiedzialność odszkodowawczą, ale także jej zakres. Oczywiste jest, że zadaniem Sądu jest dokonanie oceny, czy odnotowane zmniejszenie wartości nieruchomości pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości; jeśli zaś zmniejszenie to wynika z wielu przyczyn – Sąd winien ustalić w jakim zakresie podmiot wskazany w art. 136 ust. 2 P.o.ś. zobowiązany jest do uiszczenia odszkodowania, albowiem może on ponosić odpowiedzialność wyłącznie za zmniejszenie wartości nieruchomości pozostające w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

6. Dowód z opinii biegłego sądowego jest jednym ze środków dowodowych, który tym się różni, od innych dowodów, w szczególności dowodu z dokumentów, zeznań świadków, oględzin czy z przesłuchania stron, że jego celem nie jest proste ustalenie faktów mających znaczenie dla sprawy, lecz udzielenie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych, a tym samym ułatwienie sądowi wyciągnięcia właściwych wniosków co do oceny i rozstrzygnięcia sprawy. Rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wtedy, gdy przy jej rozpoznaniu wyłoni się zagadnienie mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, którego wyjaśnienie przekracza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osób mających wykształcenie ogólne i nie jest możliwe bez posiadania wiadomości specjalnych w określonej dziedzinie nauki, sztuki, rzemiosła, techniki, stosunków gospodarczych, z którą wiąże się rozpatrywane zagadnienie. Do biegłego sądowego nie należy natomiast rozstrzygnięcie zagadnień prawnych.

Z uwagi na przedmiot niniejszej sprawy w ocenie Sądu Najwyższego należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Niewątpliwie regulacja ta pozostawia rzeczoznawcy wybór metody szacowania wartości nieruchomości. Nie sposób natomiast wywieść, że również określenie sposobu ustalenia w jakim zakresie zmiana wartości nieruchomości jest pochodną ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, a w jakim zakresie wynika

z innych czynników, pozostawione jest wyłącznej decyzji tegoż rzeczoznawcy, w tym nie podlega kontroli sposób ustalenia znaczenia poszczególnych czynników wpływających na zmianę wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy prawidłowo zidentyfikował istotne zagadnienia faktyczne, zlecając biegłemu określenie wartości nieruchomości przed wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., określenie czy doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów, jak też wskazanie czy ewentualne obniżenie wartości nieruchomości wynikało z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, czy też z innych przyczyn. Biegły opiniujący w sprawie oszacował wartość nieruchomości przed 3 sierpnia 2011 r. oraz wartość nieruchomości na dzień wyceny, jak też wskazał, że oszacowana kwota utraty wartości na dzień wyceny wynosi 50 843 zł. Biegły wskazał w oparciu o publikacje zagraniczne dotyczące zmniejszenia wartości nieruchomości oraz opracowanie dotyczące ubytku wartości nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P., uwzględniając poziom hałasu lotniczego, że ubytek wartości nieruchomości dla będącego przedmiotem zainteresowania w niniejszej sprawie lotniska w W. i poziomemu hałasowi do 55 dB wynosi 9,5%.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski obu stron w zakresie uzupełnienia opinii biegłego (w istocie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego), co pozwany oprotestował w trybie art. 162 k.p.c., domagając się następnie stosownej weryfikacji tej decyzji w trybie art. 380 k.p.c. Jednakże Sąd Apelacyjny nie dostrzegł potrzeby dopuszczenia takiego dowodu, choć w uzasadnieniu Sądu Okręgowego zastosowanie współczynnika 9,5% sam Sąd Okręgowy zakwestionował (podważając tabelę, w której wskazano m.in. ten współczynnik), uznając brak swojej kompetencji do weryfikacji merytorycznej sfery opinii biegłego. Oznacza to, że sądy obu instancji uchyliły się w istocie od merytorycznej wypowiedzi w zakresie przyjętego sposobu określenia w jakiej części zmniejszenie wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

7. Wskazane okoliczności czynią zasadnymi zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie postępowania dowodowego.

Sąd Najwyższy oczywiście podziela pogląd, że dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość. Akceptacja tego stanowiska wymaga niezwykle uważnej analizy każdej opinii biegłego tak z uwzględnieniem stawianych jej przez strony zarzutów, jak i z odniesieniem do zakresu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Nie sposób uznać, że w niniejszej sprawie pozwany domagał się dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego jedynie dlatego, że dotychczasowa - w pełni transparentna - opinia nie była dla niego korzystna.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego może stanowić podstawę do zaopiniowania innych zdarzeń jak np. spadku lub wzrostu wartości nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 4 stycznia 2012 r., III CSK 127/11, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, niepubl.). W każdym przypadku, także wtedy, gdy operat szacunkowy stanowi element opinii sporządzonej na zlecenie sądu na użytek toczącego się przed nim postępowania cywilnego, opinia ta, tak jak każdy dowód, podlega ocenie sądu, pod kątem jego formalnej prawidłowości, miarodajności poczynionych w nich ustaleń, kompletności i logiczności. W przypadku istniejących wątpliwości lub niejasności, Sąd może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia opinii, jak też może wykorzystać drogę kontrolną przewidzianą w art. 157 ust. 3 u.g.n. (co do skorzystania z drogi kontrolnej z art. 157 ust. 3 u.g.n. wypowiedzi Sądu Najwyższego są mniej lub bardziej kateryczne - zob. wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2019 r., II CSK 703/17, niepubl.). Nie może jednak sąd uchylić się od oceny, czy przedstawiona opinia w sposób wyczerpujący i logiczny udziela odpowiedzi na wszystkie pytania sformułowane w postanowieniu sądowym, jak też czy zawiera wyczerpujące i logiczne uzasadnienie udzielonych odpowiedzi. Akceptacja niepełnej opinii biegłego może przełożyć się na wadliwość orzeczenia sądowego, albowiem uniemożliwia sądowi przedstawienie ustalonych faktów i ewentualnych powiązań przyczynowo-skutkowych między nimi. W realiach niniejszej sprawy błąd ten ogranicza się do jednej, ale fundamentalnej dla rozstrzygnięcia kwestii,

czy ograniczenie korzystania z nieruchomości powodów spowodowało szkodę w ich majątku w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.

8. Stwierdzenie wadliwości postępowania dowodowego, a w konsekwencji uznanie, że dostrzeżone uchybienia mogły wywrzeć wpływ na wynik sprawy, uniemożliwia dokonanie oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego. Należy zatem jedynie przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 129 ust. 1 P.o.ś. właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. W tym samym przepisie zostało wyjaśnione, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Art. 129 ust. 2 P.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego kategorycznie wskazywano, że ograniczeniem jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4/103; wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26; wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2016 r., II CSK 151/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 23 marca 2018 r., II CSK 306/17, niepubl.). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela tak kategorycznego stanowiska, uznając, że wykazanie faktu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza, że wykazano równocześnie zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w tym obszarze. Na powódzie spoczywa zatem pełny ciężar udowodnienia, że do takiego zmniejszenia wartości nieruchomości doszło,

jak też i tego w jakiej wysokości zmniejszenie wartości nieruchomości jest spowodowane ustanowieniem tego obszaru.

Równocześnie szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie tego przepisu jest obniżenie wartości nieruchomości powiązane z ustanowionymi ograniczenia użytkowania, w tym np. koniecznością znoszenia immisji (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26; wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2017 r., I CSK 440/15, niepubl.). Wskazane obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań (uchwała Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002/5/57; wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC-ZD 2009/4/103)

9. Równocześnie wskazać trzeba, że w realiach niniejszej sprawy, w której roszczenie powodów ograniczone zostało do żądania zasądzenia odszkodowania obejmującego zmniejszenie wartości nieruchomości, a równocześnie żadna ze stron nie podnosiła, by ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się ze wzrostem wartości innych składników majątku powodów, całkowicie nieuprawnione byłoby badanie generalnej sytuacji majątkowej powodów przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania i porównywanie jej z ogólnym stanem majątkowym powodów po jego ustanowieniu. Wystarczające jest zbadanie wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powodów, przy czym nie można wykluczyć prawidłowości metody, w której analizie zmian wartości nieruchomości poddana zostanie zmienność cen nieruchomości położonych w tymże obszarze, jak i cen nieruchomości położonych poza tym obszarem.

10. Wskazane naruszenie przepisów prawa procesowego mogło mieć wpływ na wynik sprawy, co uzasadnia uwzględnienie skargi kasacyjnej i uchylenie zaskarżonego orzeczenia wraz z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

as

jw

