



Sygn. akt II CSK 100/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa Z. R.
przeciwko Portowi Lotniczemu P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną, pozostawiając rozstrzygnięcie o
kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym
postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 9 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził
na rzecz powódki Z. R. od pozwanego Portu Lotniczego P. spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w P. kwotę 105.600 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 sierpnia 2013 r. tytułem spadku wartości nieruchomości powódki.

Sąd Okręgowy ustalił, że w P. zlokalizowane jest należące do pozwanej spółki lotnisko P. Lotnisko powstało przed pierwszą wojną światową. W ciągu ostatnich kilku lat wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze. W 2012 r. liczba pasażerów wyniosła ponad 1,5 mln. W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa X. podjął uchwałę numer (...), mocą której została utworzona zewnętrzna i wewnętrzna granica obszaru ograniczonego użytkowania (dalej, jako OOU). W uchwale wprowadzono też wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej OOU w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Z. R. jest od 1996 r. właścicielką nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1891 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w niedalekiej odległości od lotniska. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość powódki oznaczona jest, jako teren ogrodniczy z prawem zabudowy mieszkaniowej, a z dniem 28 lutego 2012 r. znalazła się w strefie wewnętrznego OOU lotniska P. W związku z tym oraz w związku z funkcjonowaniem lotniska wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o 105.600 złotych. Wewnętrzna strefa została wprowadzona przede wszystkim ze względu na spodziewany poziom hałasu. Z tych względów właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy muszą się liczyć z odpowiednimi niedogodnościami, tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego OOU, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ustalenia w zakresie obniżenia tej wartości zostały poczynione na podstawie opinii biegłego, którą Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodną i zgodną z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 20, poz. 2109 r. - dalej jako rozporządzenie). Jednocześnie Sąd podzielił przyjętą przez biegłego jedną z metod obliczeń wymienioną w katalogu zawartym w § 4 ust. 2 rozporządzenia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie zostało wykazane,

że zastosowane przez biegłego podejście porównawcze przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej było nieprawidłowe.

Wobec tych ustaleń Sąd Okręgowy w P. uznał w wyroku częściowym, że roszczenie powódki o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości jest w zasądzonej wysokości uzasadnione na podstawie 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz. U. z 2013.1232 ze zm. - dalej jako u.p.o.ś).

Wyrokiem z dnia 30 września 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej spółki, wniesioną od wyroku Sądu pierwszej instancji. W pisemnych motywach tego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny podzielił dotychczasowe ustalenia faktyczne i przyjął je za własne. Podkreślił, że nie było podstaw do uwzględnienia wniosków o uzupełnienie opinii biegłego ze względu na niewielką ilość transakcji obejmujących nieruchomości położonych w pobliżu lotniska. Nie było też podstaw do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego albowiem już przeprowadzony dowód został uznany za przekonujący a okoliczność, że opinia biegłego nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłych. Poza tym, biegły zastosował metodę wyceny nieruchomości wskazaną w rozporządzeniu. Zarzut posłużenia się zbyt szczupłą bazy danych dotyczącą 66 nieruchomości nie wytrzymuje krytyki w świetle uznania za wystarczającą podstawę porównanie kilkunastu nieruchomości. Sąd Apelacyjny wskazał, że zaletą przeprowadzonego dowodu było objęcie bazą danych nieruchomości położonych w pobliżu lotniska lecz niewłączonych do obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem stanowiło to podstawę uzyskania wiedzy o różnicach w cenach transakcyjnych nieruchomości blisko położonych lecz różniących się pod kątem doznawanych uciążliwości wyznaczanych działalnością lotniska. Z podobnych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił wniosek o skierowanie opinii biegłego sądowego do Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oparty na treści 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. 2014.518 ze zm. dalej, jako u.g.n.). Podniósł ponadto, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi prowadzącemu postępowanie, który weryfikuje zebrany materiał

dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. W razie wątpliwości co do przyjętej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego i niedopuszczalne było weryfikowanie opinii biegłego w oparciu po dokument zawierający prywatną opinię sporządzoną na zlecenie strony.

Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Przyjął istnienie związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem OOU i ograniczeniem powódki w korzystaniu z nieruchomości wynikającymi z hałasu a potencjalnym brakiem możliwości sprzedaży za cenę, za którą może nabyć nieruchomości o innym położeniu.

Pozwana spółka wniosła skargę kasacyjną od wyroku częściowego uwzględniającego powództwo. Zarzuciła w niej naruszenie:

- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 1576 ust. 3 2 zw. z art. 156 ust.1 u.g.n. oraz w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wycena wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez są nie stanowi operatu szacunkowego, a w konsekwencji, że nie jest możliwe poddanie tejże opinii pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

- art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że ponadnormatywne oddziaływanie portu lotniczego przed wejściem w życie OOU pozostaje bez znaczenia dla ustalenia wysokości szkody związanej z utworzeniem tego obszaru, gdy tymczasem szkoda obejmująca spadek wartości nieruchomości winna wynikać z przyczyny, jaką jest wejście w życie obszaru ograniczonego korzystania oraz związane z tym faktyczne i realne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, które w odniesieniu do lotnisk funkcjonujących przed wprowadzeniem tych obszarów, należy upatrywać jedynie w braku możliwości domagania się przez mieszkańców zaprzestania zwiększonego oddziaływania akustycznego lotniska i związanej z tą niemożliwością obiektywną reakcję rynku.

Na tej podstawie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim wymaga podkreślenia, iż przytoczone w skardze kasacyjnej art. 156, 157 u.g.n. oraz art. 278 k.p.c. regulują kwestie związane z dowodem w postaci wyceny wartości nieruchomości. Dlatego naruszenie tych przepisów może stanowić drugą podstawę kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 106/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 128), przy czym z powołaniem się na naruszenie prawa procesowego musi łączyć się wykazanie, że zarzucane uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej, Sąd drugiej instancji przyjął, że operat szacunkowy w rozumieniu art. 157 § 1 u.g.n., sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, stanowił podstawę do dalszego opiniowania w zakresie zmiany wartości nieruchomości. Tylko dlatego w ocenie sądu nie można było postawić znaku równości pomiędzy ostateczną opinią biegłego sporządzoną w postępowaniu cywilnym a operatem szacunkowym, będącym jedynie elementem tej opinii.

Z treści art. 240 ust. 2 u.g.n. wynika, że czynności z zakresu szacowania nieruchomości mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Oznacza to, że także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości może dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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 (zob. wyrok z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 127/11, nie publ.).

W każdym jednak 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. Sąd, nie będąc jednak do tego zobowiązany, może też wykorzystać drogę kontrolną przewidzianą w art. 157 ust. 3 u.g.n. Takie stanowisko prezentowane jest orzecznictwie Sądu Najwyższego

(zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016 r. III CSK 317/15, nie publ.). Podobnie z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, zarówno organ, jak i sąd administracyjny zobligowane są ocenić wartość operatu szacunkowego jako jeden z dowodów w sprawie (art. 75 k.p.a.) pod względem formalnym, jak również ocenić jego wartość dowodową stosownie do art. 80 k.p.a. Dotyczy to także podejścia, metody i techniki szacowania przyjętej przez rzeczoznawcę majątkowego (zob. wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Warszawie z dnia 7 marca 2012 r., I SA/Wa 1424/11, nie publ.; Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 stycznia 2014 r., I OSK 1165/12, nie publ.). W wyroku z dnia 9 stycznia 2014 r. (sygn. akt I OSK 1459/12, nie publ.) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że nie można oczekiwać od organów administracji, ani od sądu pierwszej instancji wystąpienia o ocenę prawidłowości zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących, jeśli w ich ocenie zastosowane współczynniki nie wzbudziły wątpliwości co do ich prawidłowości.

Takich wątpliwości nie miał Sąd drugiej instancji uznając za bezzasadne wszystkie zarzuty pozwanego skierowane do opinii biegłego K. R. w tym także, że biegły posłużył się metodologią niezgodną z rozporządzeniem.

Z tych względów brak poddania opinii sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego pod ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie narusza wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 278 k.p.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut błędnej wykładni art. 129 ust. 2 u.p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. Zgodnie z treścią art. 129 ust. 1 u.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. Jak trafnie przyjęto w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08 (Biul. SN 2009/7/11), art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu

korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Skarżący kwestionuje źródło i zakres szkody uznanej przez Sądy za podstawę przyznanego odszkodowania. Jego zdaniem, skoro nieruchomość powodów była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej OOU, to poniesiona przez nich szkoda ogranicza się tylko do pozbawienia możliwości domagania się w drodze roszczenia typu negatoryjnego zaprzestania przez pozwanego działań skutkujących zwiększonym negatywnym oddziaływaniem akustycznym na ich nieruchomość. Tylko więc w takim zakresie należałoby ustalać istnienie szkody, a tym samym badać, czy utrata tego roszczenia miała wpływ, a jeśli tak, to w jakim stopniu, na zmniejszenie wartości nieruchomości.

Z tym poglądem nie można się zgodzić. Nie zgodził się z nim także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie III CSK 113/16 (nie publ.). Odwołując się do wywodów zawartych w uzasadnieniu tego wyroku należy przede wszystkim wskazać, że w samej treści art. 129 ust. 2 u.p.o.s. odszkodowanie łączy się „z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/08, nie publ. uznał, 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 OOU. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia OOU dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać z utrwalone w judykaturze

Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., nie publ., II CSK 602/10, z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, czy z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia OOU, stanowi wprowadzenie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale - wbrew przekonaniu skarżącego - szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie OOU, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 192 ust. 2 u.p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana spółka.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Zaskarżony wyrok częściowy nie jest wyrokiem kończącym postępowanie w sprawie w instancji, dlatego nie rozstrzyga się w nim o kosztach postępowania. Z tego względu Sąd Najwyższy rozstrzygnięcie o kosztach pozostawiono sądowi wydającemu orzeczenie kończące postępowanie w sprawie.

jw

r.g.