



Sygn. akt II CSK 703/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Marcin Krajewski

w sprawie z powództwa M. P. i P. B.
przeciwko P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 marca 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 11 października 2016 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., na rzecz powodów M. P. i P. B., tytułem obniżenia wartości nieruchomości kwotę 76.900 zł

wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 52.500 zł, od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 24.400 zł, od dnia 10 września 2016 r. do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Apelację pozwanej od tego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny w (...) oddalił wyrokiem z dnia 21 czerwca 2017 r.

Podstawą rozstrzygnięć były następujące ustalenia.

Powodowie na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. G., stanowiącej działkę nr 673/1, o powierzchni 0,0947 ha, zabudowanej murowanym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, dla której Sąd Rejonowy P. w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z załącznikami do uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., nieruchomość ta znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. w P. Powyższa uchwała weszła w życie z dniem 28 lutego 2012 r. i w konsekwencji jej obowiązywania, wartość rynkowa nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu, na skutek ograniczeń w zakresie jej korzystania, o kwotę 85.200 zł, w szczególności w związku uciążliwościami, jakie generuje lotnisko cywilne. Nadto obowiązujące regulacje prawne zobligowały powodów do poczynienia nakładów, mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej posadowionego na ich nieruchomości budynku.

W efekcie, M. P. i P. B. wnieśli o zasądzenie od P. sp. z o.o. w P. kwoty 113.720 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 61.220 zł, tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów izolacyjnych w budynku powodów i kwoty 52.500 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Wskutek rozpoznania sprawy wyrokiem częściowym z dnia 11 października 2016 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., na rzecz powodów M. P. i P. B., tytułem obniżenia wartości nieruchomości kwotę 76.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami za

opóźnienie. Dalej idące powództwo, o zapłatę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, zostało oddalone.

Wyrok ten zaskarżył P. sp. z o.o. w P., w części uwzględniającej powództwo. Podniesione przez pozwaną zarzuty zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. W jej ocenie prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania powinny zakończyć się konkluzją, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, więc nie może być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Ponadto strona pozwana podniosła szereg zarzutów odnoszących się do opinii biegłego K. R., w oparciu o którą ustalono wysokość zasądzonej na rzecz powodów kwoty.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację. Sąd II instancji uznał za pozbawione podstaw zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P., a spadkiem wartości nieruchomości powodów. Za bezzasadny uznany został także zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegający na przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przyjęta w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet wówczas, kiedy emisja hałasu miała miejsce przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 157 ust. 1 i 3 w zw. z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że wycena wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez sąd nie stanowi operatu szacunkowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego nietrafne okazały się również zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego odnoszące się do zakresu postępowania dowodowego oraz przeprowadzonej oceny dowodów. Odnośnie do zarzutów dotyczących opinii biegłego K. R., to Sąd II instancji wskazał, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię tego biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie

ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały, według Sądu II instancji, wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione przez biegłego w opinii aktualizacyjnej z dnia 19 listopada 2015 r., w piśmie z dnia 21 grudnia 2015 r. oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 9 września 2016 r. Sąd Apelacyjny podzielił argumentację Sądu Okręgowego w zakresie oceny opinii biegłego K. R. W rezultacie Sąd II instancji uznał, że brak było podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 207 § 6 w związku z art. 286 i art. 217 § 3 oraz art. 227 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, prawidłowo też Sąd Okręgowy pominął wnioski o przeprowadzenie dowodu z dokumentów prywatnych w postaci opinii dr hab. I. F. i dr J. K., opinii dr K. S. i dr A. B. Opinie te były bowiem nieprzydatne do wykazania błędów w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych i metodologicznych. Jak wskazał Sąd II instancji, ewentualne błędy dotyczyły tylko części opinii, która obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej, że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Ponadto do treści tych ekspertyz biegły odniósł się pośrednio, podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 9 września 2016 r., dyskredytując zarzuty pozwanego do swojej pisemnej opinii – oparte właśnie o treść tych prywatnych opinii.

Za prawidłowe uznał Sąd Apelacyjny oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie wniosku do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w celu oceny prawidłowości opinii biegłego K. R. Sąd II instancji uznał, że powołany jako podstawa wniosku art. 157 u.g.n. dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Sąd Apelacyjny wskazał również na definicję operatu szacunkowego, zawartą w art. 156 u.g.n. i uznał, że nie można stawiać znaku równości między opinią biegłego R. a operatem

szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest bowiem często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw do zastosowania art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. W razie wątpliwości co do prawidłowości wybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków, jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Finalnie Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację strony pozwanej.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) wywiodła strona pozwana. Skarga została oparta na podstawie art. 398³ §1 pkt 2 k.p.c.

Strona skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 278 §3 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. przez uznanie za pisemną opinię biegłego, dokumentu sporządzonego w dniu 6 lipca 2015 r. przez biegłego sądowego K. R., w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego i posiadającą walor dowodu, oparł się na tym dokumencie i na jego podstawie ustalił przyczyny i wysokość odszkodowania;

- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i nie dokonanie zmiany postanowienia dowodowego Sądu I instancji przez poddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (stanowiącej operat szacunkowy) pod ocenę wskazywanej organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego popartych opiniami innych rzeczoznawców majątkowych, co w konsekwencji wpłynęło w sposób istotny na wynik sprawy, albowiem Sąd przy wydawaniu

rozstrzygnięcia w całości oparł się na zawartych w tej opinii ustaleniach co do wysokości i przyczyn powstania szkody.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowie wnosili o oddalenie tej skargi w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Podstawę roszczenia powodów w zakresie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. stanowi art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.). Nie ulega wątpliwości, że ocena stopnia zmniejszenia wartości nieruchomości, o jakiej mowa w tym przepisie, wymaga skorzystania z opinii rzeczoznawcy majątkowego, o czym pośrednio przekonuje również brzmienie art. 133 p.o.ś. Niewątpliwie również 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 (dalej u.g.n.). Nawet bowiem, gdy operat szacunkowy jest tylko jednym z elementów opinii biegłego sądowego, to element ten jest niezwykle istotny, jeśli opinia dotyczy szacowania wartości nieruchomości, w tym oceny różnicy wartości nieruchomości na przestrzeni określonego czasu. Zgodnie z art. 149 u.g.n., przepisy powołanego wyżej rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W myśl z kolei art. 156 ust. 1 u.g.n., rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Aczkolwiek pojęcie operatu szacunkowego nie zostało zdefiniowane w ustawie, to jednak ustawa wskazuje na szereg elementów, które powinien on zawierać i szereg wymagań, którym powinien on odpowiadać, aby wycena nieruchomości została dokonana prawidłowo (art. 150

– 155 u.g.n., przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dotyczące m. in. metod, podejścia i technik wyceny nieruchomości – Dz. U. 2004.207.2109 ze zm.). Przepisy u.g.n. zawierają również określenie sposobu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, przy czym – zgodnie z art. 157 ust. 3 u.g.n. – w przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. W świetle powyższego, za nieprawidłowe uznać należy stanowisko prezentowane przez Sąd Apelacyjny, że nie można stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego sądowego a operatem szacunkowym, gdyż operat szacunkowy dotyczy wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, jak również że art. 157 ust. 3 u.g.n. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy operat szacunkowy został sporządzony na etapie przedsądowym. W myśl art. 4 pkt 6a) u.g.n., ilekroć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Nie ma to jednak żadnego wpływu na sposób oceny zmniejszenia wartości określonej nieruchomości. Z brzmienia art. 157 ust. 3 u.g.n. nie wynika z kolei, aby przepis ten ograniczał się do wyceny dokonanej przed wszczęciem postępowania sądowego. Jest oczywiste, że opinia sporządzona przez biegłego na zlecenie sądu stanowi środek dowodowy podlegający ocenie sądu. W judykaturze prezentowany jest jednak pogląd, że nie wyłącza to poddania takiej opinii (w warstwie, w jakiej stanowi operat szacunkowy) ocenie przez zawodową organizację rzeczoznawców majątkowych (por. np. wyroki SN z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 127/11, LEX nr 1119502; z dnia 15 grudnia 2016 r., III CSK 151/16, LEX nr 2241380). Ocena taka nie może, rzecz jasna, zastąpić oceny wiarygodności i mocy dowodowej opinii przez sąd. Jak podkreśla się natomiast w orzecznictwie i literaturze, jeżeli przyjęta w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nasuwa uzasadnione wątpliwości, należy podjąć dodatkowe czynności w celu ich usunięcia, w tym poprzez skorzystanie z zapisu art. 157 u.g.n. Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu oceny.

Przedmiotem zatem swobodnej oceny sądu jest rzetelność, zupełność i wartość dowodowa opinii o wartości nieruchomości (w tym spadku jej wartości), natomiast ocena elementów operatu szacunkowego, które związane są z wiadomościami specjalnymi (metoda wyceny, prawidłowość zastosowanych w operacie szacunkowym współczynników korygujących czy przyjętych nieruchomości do porównania), należy do organizacji zawodowej, jako wymagająca wiedzy specjalistycznej (zob. np. wyroki NSA z dnia 4 października 2006 r., I OSK 417/2006, LEX nr 281387; z dnia 24 kwietnia 2018 r., II OSK 2719/17 LEX nr 2509535; z dnia 12 grudnia 2017 r., II OSK 746/17, LEX nr 2411545; z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2012/06, LEX nr 437627; S. Kallus, Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, LexisNexis, Warszawa 2012, LEX-tezy do art. 157 u.g.n.; J. Dydenko, T. Telenga, Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, [w:] Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, WKP 2018, LEX-tezy do art. 157 u.g.n.; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany. WKP 2018, LEX-tezy do art. 157). Oczywiście o zastosowaniu art. 157 u.g.n., czyli potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu szacunkowego decyduje każdorazowo sąd rozpoznający sprawę (*sąd meriti*) i powinien on z takiej zewnętrznej weryfikacji skorzystać w przypadku powstania uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Brak takich wątpliwości powinien zostać wyartykułowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, skoro Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zewnętrznej weryfikacji operatu szacunkowego. Takie uzasadnienie nie zostało przedstawione, gdyż Sąd II instancji przyjął, że przepis art. 157 u.g.n. w ogóle nie ma zastosowania w odniesieniu do opinii biegłego sądowego, co jak już wyżej wskazano, jest poglądem błędnym. Lakoniczność argumentacji przedstawionej przez Sąd Apelacyjny co do zarzutów stawianych w apelacji wobec opinii biegłego K. R. (w warstwie, w jakiej zawiera ona elementy operatu szacunkowego) nie przekonuje natomiast, że Sąd II instancji takich uzasadnionych wątpliwości nie miał.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., wobec zasadności części podstaw kasacyjnych, orzeczono jak w sentencji.

aj