

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2013r

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Nowicki
Sędziowie:	SSA Bogdan Wysocki (spr.) SSA Mariola Głowacka
Protokolant:	st.sekr.sąd. Sylwia Stefańska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2013r w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. H. i K. H.**

przeciwko **Skarbowi Państwa (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 grudnia 2011r , sygn. akt I C 2885/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.300 zł (trzy tysiące trzysta złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2013r;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od powodów na rzecz Skarbu Państwa –Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 4.500 zł (cztery tysiące pięćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego;

IV. nie obciąża powodów obowiązkiem ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu zażaleniowym.

/-/ B. Wysocki /-/ J. Nowicki /-/ M. Głowacka

Powodowie D. H. i K. H. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wnieśli o zasądzenie od **pozanego Skarbu Państwa - (...) (...)** na ich rzecz solidarnie kwoty 147.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, a także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo, kosztami procesu obciążył powodów.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski.

Powodowie od 17 stycznia 2007 r. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (M.), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0870 ha. Przedmiotową nieruchomość nabyli w drodze umowy kupna - sprzedaży zawartej z małżonkami U. i Z. W. za cenę 87.000 zł.

Nieruchomość w dniu podpisywania aktu notarialnego z dnia 17 stycznia 2007 r. była niezabudowana, a także brak było dla niej aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona została jako zurbanizowane tereny niezabudowane.

Powodowie korzystali przy zakupie nieruchomości z pomocy pośrednika nieruchomości. Umowę przedwstępną podpisali jeszcze we wrześniu 2006 r.

17 grudnia 2003 r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. -K. w P.. Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powodów znalazła się w strefie (...). Rozporządzenie Wojewody weszło w życie 1 stycznia 2004 r. W strefie C rozporządzenie ograniczyło przeznaczenie terenu poprzez zakaz wprowadzania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano, iż w nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Powyższe rozporządzenie zostało zmienione rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długootrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45dB w porze nocnej (LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom) - granica obszaru ograniczonego użytkowania. Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powodów znalazła się w strefie (...), której granice wyznaczają: linia biegnąca wzdłuż terenu lotniska, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy I oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny, długookresowy średni poziom dźwięku A ((...)), od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60dB i linia, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A ((...)) od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska równy jest 55dB. W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki

społecznej i budynków związanych ze stałym pobytam dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych, A uzdrowiska, zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 nie powodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano zmianę funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

9 czerwca 2008 r. powodowie wystąpili do Prezydenta Miasta P. o wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Prawomocną decyzją z dnia 15 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta P. odmówił jednak powodom ustalenia warunków zabudowy. Podstawą decyzji odmownej było ustalenie, że przedmiotowa działka znajduje się w strefie (...) objętej całkowitym zakazem budowy.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś.) odszkodowanie służy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ograniczone. Ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.). W takim przypadku szkodą podlegającą naprawieniu jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Powodowie przedmiotową nieruchomość nabyli w dniu 17 stycznia 2007 r., a ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło z chwilą wejścia w życie rozporządzenie Wojewody (...) nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. - K. w P. tj. z dniem 1 stycznia 2004 r. Wejście w życie rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającego rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. - K. nie spowodowało zmiany stanu i przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości powodów i w związku z tym nie uległa również zmianie jej wartość rynkowa. Wartość rynkowa przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej po wejściu w życie rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. wg jej stanu na dzień 22 lutego 2008 r. i cen aktualnych wynosi 87.800 zł. Również wartość rynkowa przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej, gdyby nie weszło w życie rozporządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. wg jej stanu na dzień 22 lutego 2008 r. i cen aktualnych wynosiłaby także 87.800 zł. Poza tym powodowie w chwili podpisywania aktu notarialnego z dnia 17 stycznia 2007 r. mieli pełną świadomość, że dla przedmiotowej nieruchomości brak było aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Apelację od wyroku złożyli powodowie zaskarżając go w całości. Powodowie zarzucali rozstrzygnięciu:

- rażąco naruszenie prawa materialnego tj. rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. – K. poprzez uznanie, że w świetle tych przepisów niedopuszczalne było w strefie obejmującej działkę powodów wznoszenie budynków przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna,
- rażąco naruszenie prawa procesowego tj. art. 278 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na treść wyroku, polegające na oparciu przez Sąd I instancji ustaleń które legły u podstaw zaskarżonego wyroku na opinii biegłego, który w opinii „roztrząsał materię prawa (zastrzeżoną dla sądu)”,
- rażąco naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewłaściwym sporządzeniu uzasadnienia, pomijającym wywód prawny dotyczący relacji przepisów rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) P. - K.

do rozporządzenia Wojewody (...) (...) z dnia 31 grudnia 2007 r., co w konsekwencji doprowadziło do braku możliwości przedsięwzięcia rozumowania sądu w tym zakresie.

Wskazując na te zarzuty powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania. W sytuacji zaś uznania, że istnieją podstawy do wydania wyroku reformatoryjnego, wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, a także przeprowadzenie postępowania dowodowego przed Sądem Apelacyjnym i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oraz wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powodów oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 17 maja 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazał, że okoliczności faktyczne sprawy są niebudzące wątpliwości i bezsporne pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy uznał, że szkoda po stronie powodów nie nastąpiła, albowiem po 22 lutego 2008 r. nie doszło do zmiany charakteru działki, a więc i spadku jej wartości. W ocenie sądu wynika to z faktu, że już w momencie zakupu przez powodów nieruchomości (17 stycznia 2007 r.) istniał zakaz posadowienia na niej budynku mieszkalnego, a zmiany w przepisach (...) Ograniczonego (...) dla L(...)P. – K. (dalej: „oou”), wprowadzone z dniem 22 lutego 2008 r., nie zmieniły stanu prawnego w tym zakresie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego tego rodzaju stanowisko nie wytrzymuje jednak krytyki i jest wynikiem błędnej wykładni oraz niewłaściwego zastosowania wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego. W szczególności nie ma podstaw do przyjęcia, że przed dniem 22 lutego 2008 r. powodowie nie mogli uzyskać decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu budynkiem mieszkalnym. Tego rodzaju zakaz nie wynikał, wbrew pogładowi sądu, z przepisów § 6 oraz załącznika nr 3 do Rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. o utworzeniu oou. Nieruchomość, o jakiej mowa, usytuowana była w dacie jej nabycia w strefie oznaczonej literą (...). Dla tej strefy wprowadzone zostały ograniczenia jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe, w postaci zakazu tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, że tego rodzaju ograniczenie było równoznaczne z zakazem budowy budynków mieszkalnych i w konsekwencji, niedopuszczalnością wydania na rzecz właścicieli gruntu, pozytywnej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W tym stanie rzeczy bezużyteczna była opinia biegłego K. R., który oparł ją na założeniu, że nieruchomość powodów już w dniu jej nabycia nie mogła być zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zatem Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Powództwo zostało bowiem oddalone wyłącznie z uwagi na błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w/ w przepisów prawa lokalnego.

Sąd nie rozpoznał zatem w sposób właściwy jedynej spornej okoliczności, jaką było, czy na skutek zmiany przepisów o oou nieruchomość powodów straciła na wartości i w jakim zakresie. Przy tym, już prima facie wydaje się oczywiste, że nieruchomość, która leży na terenie zabudowanym i ma charakter działki budowlanej musi stracić na wartości na skutek wprowadzenia prawnego zakazu jej zabudowywania. Poczynienie odpowiednich ustaleń w tym przedmiocie wymagać będzie skorzystania z opinii biegłego. W tej sytuacji Sąd odwoławczy uznał, że konieczne jest ponowne przeprowadzenie całego, istotnego dla rozstrzygnięcia sporu, postępowania dowodowego przed sądem I instancji. Niedopuszczalne bowiem byłoby, bez naruszania zasad bezpośredniości i instancyjności, dokonywanie podstawowych ustaleń faktycznych oraz oceny materiału dowodowego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

W wyniku rozpoznania zażalenia pozwanego na powyższe orzeczenie Sądu Apelacyjnego, **Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 7 grudnia 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i pozostawił Sądowi Apelacyjnemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.** W uzasadnieniu orzeczenia wskazał, że w przedmiotowej sprawie powodowie dochodzili odszkodowania za obniżenie wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem zakazu jej zabudowy i o takim żądaniu niewątpliwie orzekł Sąd Okręgowy. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy. Wskazane przez Sąd odwoławczy braki w postępowaniu dowodowym nie są równoznaczne z potrzebą przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości przez Sąd I instancji i muszą być uzupełnione w postępowaniu apelacyjnym.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Okoliczności faktyczne, które leżały u podstaw rozpoznawanej sprawy nie budziły wątpliwości i były między stronami niesporne.

Bezsporny był przede wszystkim tytuł własności powodów do nieruchomości oraz jej usytuowanie w poszczególnych strefach po wprowadzeniu (...) Ograniczonego (...) dla L. Wojskowego P. – K. (dalej: „ou”) Rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 17 grudnia 2003r oraz po zmianach, wynikających z Rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 31 grudnia 2007r.

Sporne w zasadzie było jedynie, czy po zmianach, wprowadzonych ostatnio wymienionym Rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007r, czyli po 22 lutego 2008r, powodowie ponieśli szkodę, polegającą na utracie wartości nieruchomości, co skarżący wiążą ze zmianą charakteru działki przez wyłączenie możliwości posadowienia na niej budynku mieszkalnego.

Sąd Okręgowy uznał, że szkoda po stronie powodów nie nastąpiła, albowiem po 22 lutego 2008r nie doszło do zmiany charakteru działki, a więc i spadku jej wartości. W ocenie sądu wynika to z faktu, że już w momencie zakupu przez powodów nieruchomości (17 stycznia 2007r) istniał zakaz posadowienia na niej budynku mieszkalnego, a zmiany w przepisach o ou, wprowadzone z dniem 22 lutego 2008r, nie zmieniły stanu prawnego tym zakresie.

Stanowisko takie należy uznać jednak za błędne.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 17 maja 2012r wyjaśniono w sposób szczegółowy, że usytuowanie działki powodów, przed dniem 22 lutego 2008r, w strefie (...) o.o.u. nie stanowiło prawnej przeszkody uniemożliwiającej im zabudowę gruntu budynkiem mieszkalnym.

Sąd odwoławczy, ponownie rozpoznający sprawę, w celu uniknięcia zbędnych powtórzeń, w całości odwołuje się w tym miejscu do argumentacji w tym przedmiocie przedstawionej w w/w orzeczeniu.

W konsekwencji wydana w postępowaniu przed sądem I instancji opinia biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości okazała się, jako oparta na błędnych przesłankach, nieprzydatna dla wyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych.

W związku z tym Sąd Apelacyjny zlecił wydanie biegłemu K. R. nowej opinii, w celu ustalenia, czy na skutek zmian prawnych, dotyczących o.o.u. dla lotniska (...) P. – K., wprowadzonych z dniem 22 lutego 2008r, nastąpiła utrata wartości należącej do powodów nieruchomości, przy założeniu, że dopiero na skutek tych zmian powodowie utracili możliwość posadowienia na nieruchomości budynku mieszkalnego.

Z opinii opracowanej w tym zakresie przez biegłego wynika, że po wprowadzeniu wspomnianych zmian w przepisach o o.o.u. nastąpiła utrata wartości nieruchomości powodów w wysokości 3.300 zł.

(dowód: opinia biegłego K. R. – k. 480 -501).

Sąd Apelacyjny uznał wymienioną opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, pozwalający na dokonanie ustaleń co do istotnych w sprawie okoliczności spornych.

Opinia ta sporządzona została w sposób profesjonalny, zgodnie z przepisami oraz obowiązującymi biegłego standardami zawodowymi.

Obie strony zgłosiły w stosunku do opinii zarzuty, które jednak, zdaniem sądu odwoławczego, nie znalazły uzasadnienia w świetle wyjaśnień biegłego, złożonych na piśmie (k.525 – 527) oraz ustnie na rozprawie apelacyjnej w dniu 19 września 2013r.

Zastrzeżenia ze strony pozwanego związane były z kwestionowaniem, że zmiana wartości nieruchomości powodów była wynikiem wprowadzenia zmian w przepisach o o.o.u. dla lotniska (...) P. – K..

Zarzut ten jednak polega na nieporozumieniu.

Biegły nie wypowiedział się bowiem jednoznacznie, że spadek wartości nieruchomości jest na pewno wynikiem wspomnianych zmian prawnych.

Uznał jednak wpływ tego czynnika za najbardziej prawdopodobny, z braku uchwytnych innych okoliczności, mogących rzutować na taką zmianę.

W rzeczywistości trudno byłoby znaleźć inną, dającą się logicznie uzasadnić, przyczynę spadku wartości nieruchomości, niż ograniczenie w możliwościach jej gospodarczego wykorzystania, przez wyłączenie możliwości zabudowania jej budynkiem mieszkalnym.

Dodać należy, że stosunkowo niewielki spadek wartości nieruchomości, wywołany wymienionymi zmianami, nie powinien budzić zdziwienia.

Należy uwzględnić, że działki gruntu, położone na terenie o.o.u., nawet mimo formalnej możliwości wykorzystania na cele mieszkalne, trudno byłoby uznać za atrakcyjne dla prowadzenia tego rodzaju przedsięwzięcia.

Związane jest to przede wszystkim z uciążliwym sąsiedztwem lotniska (...)

Logiczne jest zatem, że ceny rynkowe tego typu nieruchomości zbliżone są raczej do cen nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne (komercyjne).

Z kolei zarzuty powodów podważały prawidłowość opracowania przez biegłego operatu szacunkowego nieruchomości, co w szczególności dotyczyło jej wyceny według wartości na dzień sporządzania opinii, czyli po zmianach w przepisach dotyczących o.o.u., wprowadzonych od dnia 22 lutego 2008r.

Zastrzeżenia te, odnoszące się głównie do zastosowanej przez biegłego metodologii pracy, należy uznać jednak za całkowicie dowolne i podnoszone jedynie z uwagi na niezadowolenie z końcowej konkluzji opinii.

I tak, nie sposób podważać prawidłowości doboru przez biegłego poszczególnych „podobnych” nieruchomości dla dokonania oszacowania, przy zastosowaniu metody wyceny w postaci podejścia porównawczego.

Zarzuty powodów przy tym, w niektórych ich aspektach, zdają się świadczyć o niedokładnym zapoznaniu się z treścią opinii.

Biegły bowiem, wbrew tym zarzutom, uwzględnił jedną z nieruchomości (ściślej – transakcję sprzedaży tej nieruchomości), położonych przy ul. (...) jako podstawę obliczenia wartości nieruchomości ocenianej na dzień sporządzania opinii.

Natomiast dobór nieruchomości „podobnych” musi być pozostawiony biegłemu jako specjaliście.

Biegły K. R., wyjaśniając ustnie na rozprawie apelacyjnej, stwierdził, iż każdą nieruchomość porównawczą oglądał osobiście i do podważania tego brak jest jakichkolwiek podstaw.

Dodać należy, że słusznie biegły odmówił podania dokładnych danych, dotyczących nieruchomości, objętych transakcjami, przyjętymi jako porównawcze na potrzeby opinii, powołując się na tajemnicę zawodową.

Ujawnienie takich danych skutkowałoby, w konsekwencji, niedozwoloną ingerencją w sferę prywatności konkretnych osób dokonujących transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, umożliwiając np. osobom postronnym zapoznanie się z ich sytuacją finansową.

Z kolei biegły w sposób logiczny i zrozumiały wyjaśnił (zob. w szczególności pismo z dnia 16 lipca 2013r, k. 526), dlaczego dla wyceny spadku wartości nieruchomości niecelowe było korzystanie z katalogu transakcji, dotyczących nieruchomości położonych wcześniej w strefie (...).

Wreszcie, oczywiste było, że biegły musiał zastosować inne wskaźniki korygujące w przypadku wyceny nieruchomości według stanu prawnego przed dniem 22 lutego 2008r oraz po tej dacie.

Inne czynniki wpływają bowiem na rynkową wycenę wartości nieruchomości, nadającej się pod zabudowę mieszkalną, a inne w przypadku nieruchomości mogącej być wykorzystaną jedynie pod działalność inwestycyjną (przemysłową, handlową itp.).

Z tych przyczyn nie było też podstaw do powoływania w sprawie kolejnego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 sierpnia 1999r w spr. I PKN 20/99, OSNP, z. 22 z 2000r, poz. 807 oraz z dnia 12 lutego 2003r w spr. V CKN 1622/00, LEX nr 141384).

W konsekwencji roszczenie pozwu okazało się zasadne jedynie do kwoty 3.300 zł., stanowiącej szkodę powodów, polegającą na utracie wartości ich nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (ściślej – zmian w regulacjach dotyczących obszaru).

Z kolei podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak określoną szkodę stanowią przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. nr 25, poz. 150 ze zm.).

Ponieważ wysokość szkody została przez biegłego ustalona na dzień 21 maja 2013r, dopiero od tej daty pozwany może pozostawać w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania w tej wysokości, uzasadniającym zasądzenie odsetek ustawowych na podstawie art. 481 kpc.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja okazała się bezzasadna, co dotyczyło także wniosku o zmianę zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu (punkt 2 wyroku).

Ponieważ roszczenia powodów zostały uwzględnione ostatecznie jedynie w niewielkim zakresie, w porównaniu z żądaniami powództwa, zobowiązani są oni do zwrotu pozwanemu w całości poniesionych przez niego kosztów procesu w postępowaniu przed sądem I instancji, obejmujących wynagrodzenie radcy prawnego według stawki podstawowej (art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc).

Dlatego na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Wnioski apelacji powodów uwzględnione zostały w niewielkim zakresie, co uzasadniało obciążenie ich w całości kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym (w wysokości 2.700 zł) oraz zażaleniowym (1.800 zł).

Dlatego na podstawie art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz w zw. z art. 397§2 kpc, przy uwzględnieniu przepisów § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) i ust. 2 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013r, nr 490.) orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Sąd Apelacyjny uznał przy tym, że zaistniały szczególne okoliczności, uzasadniające nieobciążanie powodów kosztami opłaty od zażalenia, od której strona pozwana była zwolniona.

Należy zaznaczyć, że zarzuty apelacji, związane z naruszeniem prawa materialnego oraz błędnymi ustaleniami faktycznymi, były uzasadnione, a błędy sądu I instancji zostały usunięte dopiero przez sąd odwoławczy.

Biorąc pod uwagę, że powodowie ponieśli już w toku procesu znaczne koszty sądowe, w tym związane z opiniami biegłego, obciążanie ich dodatkowo opłatą od zażalenia, wniesionego przez drugą stronę, byłoby dla nich nadmiernie uciążliwe.

Z tych przyczyn na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono jak w punkcie IV wyroku.

/-/ B. Wysocki /-/ J. Nowicki /-/ M. Głowacka