

Sygn. akt VII AGa 327/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Zalewska (spr.)

Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska

SA Dorota Wybraniec

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ż.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 września 2016 r., sygn. akt XVI GC 614/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. na rzecz M. Ż. kwotę 4 050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 327/18

UZASADNIENIE

Powód M. Ż. domagał się zasądzenia do Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 409.830 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za objęcie zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) wynikającej ze spadku wartości handlowej i użytkowej nieruchomości na kwotę 379.830 zł oraz z tytułu koniecznych nakładów na zapewnienie w pomieszczeniach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego kwotę 30.000 zł.

Uzasadniając wytoczenie powództwa M. Ż. wskazał, że jest właścicielem nieruchomości objętej strefą Z1 ustaloną Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) w związku z czym wartość jego nieruchomości uległa obniżeniu o wskazaną przez niego kwotę, podaną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego R. M., natomiast znaczne przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu związane z działalnością lotniska jest podstawą do żądania w zakresie roszczenia dot. kosztu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego. Ponadto powód podnosił, iż wcześniejszy akt prawny ograniczający użytkowanie obejmujący nieruchomość – Rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. - ze względu na zmianę treści ustawy

POŚ z dniem 15/11/2008 r. utraciło swą moc, zatem nie mogło stanowić postawy do dochodzenia odszkodowania w terminie wynikającym z art. 129 ust. 4 POŚ. Powód podnosił, iż ograniczenia ustanowione OOU 2011 uniemożliwiają mu rozbudowanie budynku mieszkalnego, co jest uciążliwe biorąc pod uwagę jego potrzeby. Powód wywodził swoje roszczenie z art. 129 ust. 2 POŚ.

W odpowiedzi na pozew pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż roszczenie powoda nie zostało udowodnione co do wysokości ze względu na fakt, iż prywatna opinia sporządzona przez rzeczoznawcę nie ma przymiotu operatu szacunkowego a jedynie stanowi część uzasadnienia pozwu, zatem ze względu na nieudowodnienie roszczeń odszkodowawczych. Odnośnie do żądania w zakresie kosztów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego pozwany stwierdził, że powód nie wykazał obecnej rzeczywistej izolacyjności akustycznej w odniesieniu do wymaganej izolacyjności akustycznej zewnętrznych przegród budowlanych w budynku powoda – zatem jest to niewykazanie istnienia roszczenia w tym zakresie co do zasady i wysokości. Pozwany podnosił także, że na nieruchomości powoda nie zaistniały żadne nowe ograniczenia w stosunku do tych, które objęły nieruchomość w wyniku ustanowienia OOU na mocy Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. oraz związany z tym zarzut upływu terminu do zgłoszenia roszczeń z dnia 25/08/2009 r. tj. przed datą złożenia pozwu w przedmiotowej sprawie.

W zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe. Sporządzona druga opinia biegłego, opinia uzupełniająca tego biegłego oraz udzielone wyjaśnienia biegłego na rozprawie spowodowały, że w ocenie Sądu I instancji ta część żądania nadawała się do rozstrzygnięcia.

Wyrokiem częściowym z dnia 20 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym sentencji zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 112.167,00 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi KW nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; zaś w punkcie drugim sentencji oddalił powództwo o odszkodowanie za spadek wartości ww. nieruchomości w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej znajdującej się przy ul. (...), stanowiącej działkę zabudowaną (dz. ew. nr 89/1 z obrębu 2-07-13), którą nabył na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia praw do spadku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 05 października 1985 (sygn. V Ns 839/85) i z dnia 02 października 1986 (sygn. V Ns 311/86) oraz umowy darowizny z dnia 21 lutego 2012 r. sporządzonej przez M. G. notariusza w W.. Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wybudowanym w 1937, rozbudowanym w 1990 r. wg pierwotnych planów i pozwolenia na budowę. Tereny, na których znajduje się nieruchomość, określone są jako tereny mieszkaniowe.

Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku (dalej: OOU 2007), został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...). Podstawą wydania Rozporządzenia była treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902 ze zm.). Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomość powoda znalazła się w całości w strefie (...) tego obszaru, tj. w strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej (Dz. U. Województwa (...) nr 156 poz. 4276). Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

1)przeznaczenia nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;

2) zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na szpitala i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, a w strefie M – także na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem ust. 2;

3) budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

Ustęp 2 powołanego § 4 tego rozporządzenia, w strefie M dopuścił zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Zaś § 5 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadził następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – U.) pozwany, jako administrator lotniska O., został zobowiązany do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego dla (...) im. (...) w W. w zakresie oddziaływania akustycznego. Przedłożony przez pozwanego Przegląd Ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykracza poza teren, do którego zarządca posiadał tytuł prawny. W tej sytuacji, z uwagi także na powiększenie się obszaru, na którym dochodziło do przekroczeń hałasu, Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (dalej: OOU 2011), utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Na mocy tej uchwały nieruchomości stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie Z1. Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie Z1 zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Na dzień wejścia w życie Uchwały 76/11 nieruchomość powoda zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny użytkowanym na cele mieszkalne. Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), zmieniła się w ten sposób, że obniżyła się o 169.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu I instancji oraz słuchanego w charakterze strony powodowej M. Ż., którego zeznaniom Sąd ten dał wiarę w pełni, aczkolwiek zostały one pominięte jako nic nie wnoszące do sprawy na gruncie stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że oparł się na opinii biegłego z zakresu (...) z dnia 29 grudnia 2015 r., w zakresie w jakim oszacowała ona spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 2-07-13, wraz z posadowionym na niej budynkiem, użytkowanym na cele mieszkalne. Sąd Okręgowy wskazał, że pominął, uznając jako nieprzydatne do rozstrzygnięcia, opinię J. Ł. oraz operat szacunkowy złożony przy pozwie, który nie mógł jako dokument prywatny, sporządzony na zlecenie strony korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r., III CRN 65/82).

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego z zakresu (...) została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd Okręgowy stwierdził, że nie miał także wątpliwości odnośnie tego, iż biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Sąd I instancji podkreślił, iż biegły posiada uprawnienia od 2001 r., jest też biegłym sądowym I kadencji i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy uznał, że biegły w sposób przekonujący i rzeczowy wyjaśnił w szczególności, jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU jak i na terenie nie objętym tą strefą. Powyższe przekonało Sąd Okręgowy, co do tego, że przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu Okręgowego sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.), w § 4 ust. 2 którego to rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści ww. przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna w stosunku do innych, zatem to do biegłego należy wybór, która z nich będzie najodpowiedniejsza i najbardziej adekwatna do uzyskania rzetelnego wyniku.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegły przeprowadził wycenę metodą korygowania ceny średniej, podejście porównawcze. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku na którym występuje szacowana nieruchomość.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w judykaturze uznaje się, iż sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma bowiem szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez

stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 k.p.c. k.p.c.). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10 i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Sąd Okręgowy podkreślił, że w przedmiotowej sprawie strony nie wносиły zastrzeżeń do wskazanej opinii biegłego.

Sąd I instancji jednocześnie wyjaśnił, że pominął opinię biegłego J. Ł., gdyż pomimo sporządzonej opinii i udzielenia odpowiedzi na pytania postawione przez Sąd Okręgowy w formie pisemnej biegły ten nie potrafił udzielić jednoznacznych odpowiedzi na wątpliwości Sądu w zakresie doboru nieruchomości i wyników opinii. Sąd Okręgowy podzielił zarzuty sformułowane przez stronę powodową stawiane tej opinii, stwierdzając, że opinia jest niezrozumiała i mało przystępna. Sąd Okręgowy zaznaczył, że w trakcie ustnych wyjaśnień biegły wskazał na swoje błędne ustalenia w zakresie charakterystyki budynku i powierzchni działki, wskazując jednocześnie, że ustalenia te mogły mieć wpływ na wynik opinii. Już ten aspekt sprawił, że wynik opinii w ocenie Sądu Okręgowego nie mógł być uznany za wiarygodny, co w konsekwencji spowodowało dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

W ocenie Sądu I instancji dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, bez potrzeby prowadzenia szerszego postępowania dowodowego. Sąd ten uznał, iż nieprzydatne dla rozstrzygnięcia było przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania powoda, bowiem kwestie związane z utratą wartości nieruchomości zostały wyjaśnione przez biegłego.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie do wysokości ustalonej przez biegłego oraz w części w zakresie roszczenia odsetkowego.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód dochodził odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w oparciu o uchwałę nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy dokonał oceny prawnej powyższego roszczenia powoda, wskazując, że treść powołanego przepisu stanowi, że 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 niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. (ust. 1). W tej sytuacji w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4).

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Sąd I instancji wyjaśnił, że roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył zatem istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego legitymacja czynna strony powodowej w przedmiotowej sprawie, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powód nabył nieruchomość w 1989 r., która już wtedy była zabudowana budynkiem użytkowanym na cele mieszkalne, następnie rozbudowanym w 1990 r. na podstawie planów z 1937 r. Świadczy to zdaniem Sądu Okręgowego bezspornie o tym, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu powód był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej OOU. Sąd Okręgowy wskazał, że pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości powoda – nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym – znajdującej się w W. przy ul. (...), w strefie Z1 zgodnie z uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086).

W drugiej kolejności Sąd I instancji rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powoda jego roszczenia, bowiem było to podstawowe zagadnienie, podnoszone przez stronę pozwaną jako podstawa do oddalenia pozwu bez konieczności przeprowadzania postępowania dowodowego.

Sąd Okręgowy wskazał, że obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. został utworzony w drodze rozporządzenia z dnia 07 sierpnia 2007 r. wydanego przez Wojewodę (...). Podstawą prawną do wydania rzeczonożego aktu stanowił art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas obowiązującym brzmieniu. W oparciu o powyższy przepis kompetencja do utworzenia OOU została powierzona wojewodzie. Na skutek nowelizacji dokonanej na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. Nr 175 poz. 1462 ze zm.), kompetencja do utworzenia OOU została powierzona sejmikowi województwa, który taki obszar tworzy w drodze uchwały. Powyższa nowelizacja zgodnie z art. 48 pkt 2 POŚ weszła w życie z dniem 1 stycznia 2008 r. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. zawierała także przepisy przejściowe, stanowiące, iż akty prawa miejscowego wydane na podstawie przepisów zmienianych niniejszą ustawą z zakresu zadań i kompetencji podlegających przekazaniu ustawą zachowują moc do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje (art. 47 ust. 2 ww. ustawy). W dacie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., tj. w dniu 24 sierpnia 2007 roku (data wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 07 sierpnia 2007 roku), art. 135 ust 2 POŚ wskazywał, że obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, w drodze rozporządzenia tworzy wojewoda. Przepis ten uległ zmianie, na podstawie art. 19 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w podziale zadań i kompetencji administracji terenowej (Dz. U. z 2005 r. nr 175, poz. 1462), w brzmieniu obowiązującym od dnia 01 stycznia 2008 roku. Według tej nowelizacji, OOU dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy w drodze uchwały sejmik województwa. Zmieniono zatem jedynie organ uprawniony do utworzenia OOU – w miejsce wojewody – sejmik województwa oraz wskazano, że następuje to w formie uchwały, a nie jak dotychczas w formie rozporządzenia. Zgodnie z treścią § 32 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. 2002, Nr 100, poz. 908), jeżeli zmienia się treść przepisu upoważniającego do wydania aktu wykonawczego w ten sposób, że zmienia się rodzaj aktu wykonawczego albo zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym lub wytyczne dotyczące treści tego aktu, przyjmuje się, że taki akt wykonawczy traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej treść przepisu upoważniającego. Zgodnie zaś z treścią ust. 3 przywołanego wyżej § 32 powyższego rozporządzenia, jeżeli zmiana treści przepisu upoważniającego polega na tym, że zmienia się organ upoważniony do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, w takim przypadku organem upoważnionym do zmiany lub

uchylenia aktu wykonawczego wydanego na podstawie zmienionego przepisu upoważniającego jest organ wskazany w zmienionym upoważnieniu. Przepis ten stosuje się przy tym odpowiednio, na podstawie § 143 rozporządzenia, do aktów prawa miejscowego.

Stąd w ocenie Sądu Okręgowego zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego z wojewody na sejmik województwa nie wpłynęła na moc obowiązującą Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem w przypadku zmiany treści przepisu upoważniającego, polegającej na zmianie organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego, przyjmuje się, że taki akt zachowuje moc obowiązującą, jak wywiedziono powyżej. Oznacza to, iż zmiana ustawy z dnia 03 października 2008 r. miała jedynie charakter redakcyjny i określała, kiedy tracą moc przepisy wykonawcze określające, które przedsięwzięcia mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Sąd Okręgowy wskazał zatem, że zmiany art. 135 ust. 2 POŚ w zakresie organu, rodzaju aktu prawnego oraz określenia rodzaju przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w żaden sposób nie wpłynęły na skuteczność obowiązywania Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku, bowiem zmiana organu upoważnionego do wydania aktu wykonawczego nie wpłynęła na moc jego obowiązywania. Kwestia formy aktu została rozstrzygnięta w przepisach przejściowych, to jest art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., a zakres spraw przekazanych do uregulowania aktem wykonawczym przedmiotowo pozostał ten sam - nie zmieniła go ani nowelizacja dokonana ustawą z dnia 03 października 2008 roku, ani nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W tej sytuacji Sąd I instancji stwierdził, że należało podzielić stanowisko zaprezentowane w uzasadnieniach szeregu wyroków Sądu Apelacyjnego w Warszawie (sprawy o sygnaturach: VI ACa 1156/10, VI ACa 1058/10, VI ACa 194/11, VI ACa 14/11, VI ACa 140/11), iż przepisy rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. zachowały moc obowiązującą do czasu wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W., w szczególności, że słuszność tej linii orzeczniczej potwierdził także Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu z dnia 25 czerwca 2015 r. (III CZP 34/15), rozpatrując pytanie prawne Sądu Okręgowego w Warszawie.

Ze względu na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że Rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 roku obowiązywało do czasu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W..

Sąd Okręgowy przypomniał, że z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż nieruchomość powoda znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. i wówczas była położona w strefie (...). W obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego na podstawie Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. OOU 2011 nieruchomość ta znajduje się w strefie Z1. Uznając, że obydwa akty prawa lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły nieruchomość powoda, Sąd Okręgowy wskazał, że należało dokonać analizy wprowadzonych przez ww. przepisy ograniczeń w stosunku do tejże nieruchomości i zbadać o ile i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Analizując powyższe Sąd I instancji wskazał, że z przeprowadzonego porównania i analizy ww. powołanych wyżej aktów prawnych – Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) oraz Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) wynika, że ze względu na położenie nieruchomości powoda w strefie OOU 2011, w rzeczywistości doszło do zwiększenia ograniczeń obowiązujących na nieruchomościach, które w okresie obowiązywania OOU 2007 były położone w jej granicach, w strefie (...). Sąd Okręgowy wskazał, że pod rządami Rozporządzenia powód miał możliwość zmiany sposobu użytkowania budynku w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom (§ 4 pkt 2), natomiast Uchwała 76/11 całkowicie zakazała przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitalną i

domów opieki społecznej. Także zmiana funkcji obecnie istniejących budynków jest dopuszczalna jedynie na cele przemysłowe (§5 Uchwały).

Sąd Okręgowy podzielił w pełni stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 28/12, zgodnie z którym odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 129 POŚ, przewidziano nie za samo ograniczenie i nie za każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Odszkodowanie nie rekompensuje zmiany dotychczasowej sytuacji właściciela nieruchomości, a tym bardziej utrzymywania już istniejących ograniczeń w przypadku zmiany aktu prawnego. Odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a nie za samo ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Konieczną przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest zatem szkoda, której źródłem jest rozporządzenie lub akt prawa miejscowego powodujący ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda ma być normalnym następstwem wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Szkoda taka może powstać, gdy akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia, co do sposobu korzystania z nieruchomości lub też przedłuża ograniczenia na kolejny okres obowiązywania. Szkoda nie powstaje, gdy kolejny akt prawny utrzymuje zakres ograniczeń na dotychczasowym poziomie a tym bardziej, gdy je zmniejsza (teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12.12.2008 r. II CSK 367/08, gdzie Sąd jednoznacznie wskazał, że hipoteza art. 129 ust. 2 ustawy z 2001 r. - Prawo ochrony środowiska nie obejmuje każdego ograniczenia korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, ale tylko takie, które w związku utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wskazanego w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania).

Sąd Okręgowy uznał, że skoro ograniczenia dla nieruchomości powoda zwiększyły się z momentem wejścia w życie Uchwały 76/11, należało uznać, że termin z art. 129 § 4 POŚ otworzył się na nowo. Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku weszła w życie 4 sierpnia 2011 r., zatem termin na zgłaszanie roszczeń odszkodowawczych z art. 129 POŚ mijał dnia 3 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy wskazał, że powód temu obowiązkowi sprostał, bowiem zgłosił swoje roszczenia pozwanemu z chwilą doręczenia odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 10 września 2012 r. (zpo. k. 57).

Sąd Okręgowy stwierdził, że termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 POŚ, jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Sąd podzielił i przyjął na potrzeby niniejszego postępowania za własną ocenę zawartą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku (II CSK 216/08), iż: „Termin do zgłoszenia roszczeń, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy z 2001 roku Prawo ochrony środowiska, jest terminem zawitym, a nie terminem przedawnienia.”. Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 roku (II CSK 578/12) „termin z art. 129 ust. 4 POŚ stanowi termin zawity, w którym żądania z art. 129 ust. 1 – 3 POŚ muszą zostać zgłoszone obowiązanemu do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem”. Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, jeżeli uwzględni się, że ustawodawca nie określił terminu, w ciągu którego obowiązanemu do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 POŚ, jest zobowiązany zając stanowisko co do zasadności żądań zgłoszonych przez poszkodowanego. Taką interpretację charakteru terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 POŚ wzmacnia także wykładnia językowa tego przepisu, w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 POŚ, obowiązanemu do ich wykonania.

Wobec ustalenia, iż powodowi przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powoda, Sąd Okręgowy stwierdził, że należało następnie ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

W ocenie Sądu I instancji powód wykazał, iż zaistniały w sprawie opisane powyżej przesłanki dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej, w postaci utraty wartości nieruchomości powoda na kwotę 169.000 zł oraz związek przyczynowy pomiędzy tymi zdarzeniami.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 2 POŚ właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu OOU, zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w OOU. Bowiem o ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie, bowiem nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 POŚ nie jest zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na skutek wniosków stron, celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powoda zmieniła się, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły w opinii ustalił, że nieruchomości powoda położona jest na terenie południowej części dzielnicy W. i obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość leży na terenie zabudowy usługowej o wysokości do 12 m, w strefie przedmieść, w sąsiedztwie znajdują się głównie zabudowania mieszkalne o wysokości 1-3 kondygnacji. Działka położona jest w odległości 1300 m od al. (...), na której znajdują się przystanki komunikacji miejskiej. Tereny portu lotniczego znajdują się w odległości ok. 950 m w linii prostej w kierunku wschodnim. Przeważa zabudowa jednorodzinna, w dalszym otoczeniu zabudowa usługowo-magazynowa. W dzielnicy dominuje niska zabudowa, o której często decyduje obecność lotniska na jej terenie. Dzielnica zyskuje popularność, stając się miejscem nowych inwestycji, zarówno mieszkaniowych jak i komercyjnych, przy czym w obszarach Z1 i Z2 inwestycje usługowe wypierają zabudowę mieszkaniową. Większość terenów leżących na obszarze Z1 i Z2 nie jest objętych planem zagospodarowania przestrzennego. W tych strefach nowe inwestycje dotyczą zabudowy usługowej. Dzielnica jest dobrze skomunikowana – dwie trasy wylotowe z W. oraz obwodnice, a ponadto komunikacja miejska i kolejowa. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się działki zabudowane budownictwem jednorodzinnym. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta, jest zagospodarowana, zabudowana domem z 1937 r. o powierzchni użytkowej 100 m², systematycznie remontowanym i modernizowanym, poddanym termomodernizacji, z wymienioną stolarką okienną, więźba dachową i pokryciem dachu. Dom jest wyposażony we wszystkie instalacje, ogrzewanie i ciepłą wodę z pieca dwufunkcyjnego, pozostałe przyłącza miejskie. Wykończenie wnętrza budynku jest o przeciętnym standardzie, w dobrym stanie technicznym. Budynek nie wykazuje nadmiernego zużycia spowodowanego nieprawidłową gospodarką remontową. Analizowany rynek lokalny – nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi z terenu W., dzielnica W. jest rynkiem dobrze rozwiniętym pod względem liczby zawieranych transakcji, jednakże ze względu na objęcie OOU znacznej części tej dzielnicy, więcej transakcji jest notowanych na jego terenie niż poza nim.

Ze względu na przeprowadzoną analizę ilości transakcji na rynku biegły dokonał wyceny podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej. Głównymi atrybutami cenotwórczymi dla tak określonego rynku są lokalizacja i położenie na terenie miasta względem komunikacji i infrastruktury handlowo usługowej, bezpośrednie sąsiedztwo, ewentualne uciążliwości z nim związane lub atuty, stan techniczny i standard budynku, powierzchnia budynku, powierzchnia działki i stan jej zagospodarowania. Istotną cechą rynkową jest sytuacja planistyczna nieruchomości, a w tym ustalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś w ich braku ustalenia studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Biegły ustalił, iż w okresie 2007-2014 przeciętne ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi na rynku lokalnym zamykały się w przedziale 500-3500 zł/m². Średnia cena zaktualizowana wyniosła za okres 2007-2011 w strefie M 868 zł/m² zaś za ten okres poza strefą M – 1755 zł/m². W granicach obszaru OOU 2011 za okres 2013-2015 cena średnia zaktualizowana wyniosła 1092 zł/m². Ze względu na brak obrotu nieruchomościami mieszkalnymi w strefie Z1 analizie poddano rynek nieruchomości leżących w OOU poza strefami Z1 i Z2. Biorąc pod uwagę stan nieruchomości wycenianej i zakaz zabudowy mieszkaniowej w strefie Z1 - nie uwzględniono ograniczenia wynikającego z zakazu posadowienia nowej zabudowy mieszkalnej. Poza granicami OOU 2011 średnia cena zaktualizowana dla omawianego okresu wyniosła 1382 zł. Powyższa analiza wykazała że w latach 2007-2011 poza obszarem OOU zanotowano niewielki średni spadek cen ok. 1% w skali roku. Jak wykazała analiza trendu zmian cen związanych z upływem czasu w latach 2007-2011 w OOU w strefie M zanotowano podobny średni spadek cen – ok 1% w skali roku. Dla okresu 2013-2015 poza OOU na podstawie 17 transakcji podobnych zanotowano średni wzrost cen o ok. 2% w skali roku, zaś dla tego samego czasu w OOU w tym strefie Z2 (w strefie Z1 brak transakcji nieruchomościami podobnymi w tym czasie) zanotowano średni wzrost cen o ok. 1% w skali roku. Biegły na podstawie ustalonej charakterystyki rynku lokalnego przyjął kryteria szacowania oraz zgromadził zbiór transakcji podobnych, których ceny zaktualizowano o trend spadku cen oraz nadał im wagi. Po dokonaniu obliczeń biegły stwierdził, że szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości powoda z uwzględnieniem położenia w OOU strefa M wynosi 651.000 zł wg stanu na dzień 03/08/2011 r. Dokonując stosownych przeliczeń dla położenia nieruchomości poza OOU 2007 biegły obliczył, że wartość nieruchomości na dzień 03/08/2011 r. wyniosła 805.000 zł. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 04/08/2011 tj. wg cen aktualnych wynosi 708.000 zł tj. na dzień wejścia w życie OOU 2011, zaś na tę datę gdyby nieruchomość nie była objęta OOU 2011 wynosiła by 877.000 zł.

Biegły podsumowując swoje wyliczenia stwierdził, że na skutek wejścia w życie Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07/08/2007 r. nieruchomość utraciła na wartości 154.000 zł, natomiast na skutek wejścia w życie OOU 2011 utraciła na wartości kwotę 169.000 zł. Biegły podkreślił, że wprowadzenie obszarów ograniczonego użytkowania jest wynikiem wprowadzenia OOU 2011 – skutkiem kolejnych zmian w obszarze OOU kwestie związane z ograniczeniami zwróciły uwagę inwestorów, którzy je uwzględniali w swoich decyzjach rynkowych. Ze względu na brak obrotu w strefie Z1 nie było możliwości oszacowania w nim trendu czasowego, zaś poza obszarem OOU 2011 rósł on szybciej niż na tym terenie.

Sąd I instancji podzielił argumentację strony powodowej, że zaostrzenie kryteriów dotyczących nieruchomości w obszarze Z1 spowodowało dalej idące ograniczenie w prawie własności, co skutkuje utratą wartości nieruchomości powoda.

Sąd Okręgowy podniósł, że w przypadku lotniska O. strefę OOU wprowadzono co najmniej trzykrotnie – w roku 2003, 2007 i 2011 a samo lotnisko istnieje od 1934 r. Oznacza to, że przed 2011 r. rynek był co najmniej dwukrotnie poddany stymulacji prawnej a właściciele od kilkudziesięciu lat mieli świadomość funkcjonowania lotniska. Niemniej w latach 1990-2007 rynek nieruchomości w W. dopiero się rozwijał. Uchwała 76/11 usankcjonowała prawnie istnienie strefy Z1 i Z2 jednocześnie wprowadzając poziom hałasu inny niż w dopuszczalnych normach, co wpłynęło na obniżenie wartości nieruchomości. Już z samego uzasadnienia do projektu Uchwały 76/11 Sejmiku Województwa (...) wynika, iż przez okres pięciu lat przed jej uchwaleniem (...) podjęły działania, które mogły zmierzać do zmian w środowisku i tym samym wywołać reakcje uczestników rynku – zatem zarówno przyjęcie uchwały jak i relacja zmiany cen na rynku jest skutkiem zawężenia prawa własności związanego z oddziaływaniem (...) na otoczenie. Nie jest to związek punktowy z datą przyjęcia samej uchwały, ale informacje o zmianach w stanie prawnym nieruchomości są elementem cenotwórczym. P. analogiam informacje o zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przeznaczenia terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową powodują wzrost cen gruntów na tym obszarze jeszcze przed wejściem w życie nowego planu zagospodarowania. Zatem w chwili wejścia w życie nowych regulacji ceny realne są inne niż przed powzięciem informacji o planowanych zmianach stanu prawnego, ale pozostają z nim w ścisłym związku – proces ten trwać może od jego inicjacji do finalizacji kilka lat. Zatem sam czynnik występujący na danym

obszarze powoduje zmianę cen, ale ma to bezpośredni związek z sankcjonowaniem prawnym i wprowadzenie nowych regulacji staje się trwałym elementem cenotwórczym na danym terenie.

Sąd Okręgowy podkreślił, że znany mu jest z urzędu fakt, iż wprowadzenie strefy Z1 miało na celu stopniową degradację funkcji mieszkalnej na tym obszarze, czego wyniki można zaobserwować badając ceny nieruchomości oraz biorąc pod uwagę ilość transakcji na rynku właściwym. Oczywistym efektem tej regulacji jest utrata wartości przez nieruchomości zlokalizowane w strefie Z1 i stopniowe likwidowanie budynków o funkcji mieszkalnej.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia drugiego biegłego jest logiczna, spójna i przekonująca. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego przedstawioną powyżej Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanego odnośnie tego, że utratę wartości OOU spowodowało samo wprowadzenie OOU 2007 i w obecnej chwili powód nie ma możliwości dochodzenia swojego roszczenia z tytułu utraty wartości jego nieruchomości, gdyż biegły precyzyjnie udzielił odpowiedzi na wszelkie pytania zadane w tezie dowodowej i z treści opinii wynika także, że nieruchomości badane były również z uwzględnieniem ograniczeń istniejących na skutek objęcia nieruchomości podobnych regulacjami OOU 2007. Wartość nieruchomości ustalona na dzień przed wejściem w życie uchwały nr 76/11 oraz w tym dniu i na dzień sporządzenia wyceny w pełni obrazują utratę wartości nieruchomości powoda wynikłą bezpośrednio z wprowadzenia tego aktu prawnego. Fakt, że wcześniejsze ograniczenia obszaru M miały wpływ na nieruchomość nie rzutuje na kwestię obniżenia wartości ze względu na OOU 2011, bowiem wprowadzone zostały innego rodzaju ograniczenia, o czym była mowa powyżej.

Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego należało uznać, iż powód poniósł szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości. Sąd Okręgowy stwierdził, że istotnym była okoliczność, że powód na dzień wejścia w życie Uchwały nr 76 był współwłaścicielem spornej nieruchomości wraz z J. Ż.. Sąd Okręgowy wskazał, że z przedłożonego odpisu KW jednoznacznie wynika, iż w tej dacie powodowi przysługiwały 4/6 udziału w nieruchomości a J. Ż. 2/6. Dopiero na podstawie umowy darowizny z 2012r., a więc już po dacie wejścia w życie uchwały, powód stał się właścicielem wszystkich udziałów. Przyjmując, że wiążący jest stan na dzień wejścia w życie aktu prawa lokalnego ustanawiającego OOU, Sąd Okręgowy uznał, że należało zasądzić na rzecz powoda 4/6 części z kwoty 169 000 zł, co dało po wyliczeniu kwotę 112.166,64 zł, a po zaokrągleniu kwotę 112.167 zł uwzględnioną w zaskarżonym wyroku.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powód wykazał również istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W tej kwestii Sąd Okręgowy wskazał, że w myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte we wskazanym przepisie odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększenia szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). Sąd I instancji stwierdził, że z opinii biegłego wynika, iż wartość nieruchomości powoda obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę, co prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda biorąc pod uwagę kwotę ustaloną przez biegłego, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, bowiem nie wykazano, że nieruchomość straciła na wartości w większym zakresie niż zostało to ustalone w toku postępowania.

Odnośnie żądania zasądzenia odsetek Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W zakresie odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, Sąd I instancji podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16), gdzie wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ww. ustawy powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego spadek wartości nieruchomości oraz w części która jeszcze nie została rozstrzygnięta – za koszty dostosowania akustycznego nieruchomości. Za trafny należało zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć pogląd, że roszczenie powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powoda do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwany był w stanie zweryfikować żądania powoda najpóźniej w dniu doręczenia zgłoszenia roszczeń przez powoda tj. 10/09/2012 r., zatem datą początkową dla naliczenia odsetek był dzień następny – w pozostałej części Sąd Okręgowy żądanie odszkodowania w zakresie odsetek oddalił, o czym orzeczono jak w punkcie 2 sentencji. Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. Sąd I instancji zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono jak w punkcie 1.

Mając na uwadze, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd I instancji nie orzekł o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku częściowego wywiódł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu pierwszego.

Przedmiotowemu orzeczeniu skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego, tj.:

- 1) art. 129 ust. 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez zasądzenie odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości powoda w (...) ograniczonego (...), powołując się na ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. pomimo, iż wejście w życie ww. uchwały nie skutkowało dla przedmiotowej nieruchomości powstaniem nowych ograniczeń w stosunku do wynikających z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., na podstawie którego powód nie dokonał zgłoszenia roszczenia w terminie dwóch lat od wejścia w życie ww. rozporządzenia;
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii z dnia 29 grudnia 2015 r. biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. R., polegających na przyjęciu, iż z ww. opinii wynika wniosek, że wartość nieruchomości powoda zmniejszyła się w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. o 169 000 zł i nie uwzględnieniu, że zgodnie z ww. opinią wartość nieruchomości powoda uległa już wcześniej zmniejszeniu o 154 000 zł w związku z wejściem w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., na podstawie którego powód nie dokonał zgłoszenia roszczenia w dwuletnim terminie;
- 3) art. 481 k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, sprzecznego z zasadą, zgodnie z którą naprawienie szkody ma nastąpić przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej ustalonej według cen z daty ustalenia odszkodowania;
- 4) art. 481 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, skutkiem czego wartość zasądzanego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego pozwanego wynikającego z ww. przepisów i jest sprzeczne z funkcją jaką pełni odsetki.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę punktu pierwszego zaskarżonego wyroku częściowego poprzez oddalenie powództwa w zakresie roszczenia o spadek wartości spornej nieruchomości.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2018 roku (k. 437) Sąd Apelacyjny zobowiązał biegłą A.-B. R., do pisemnego wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy wartościami nieruchomości wskazanymi na stronie drugiej w sporządzonej przez nią opinii, a wartościami nieruchomości wskazanymi na stronie 26, 29, 30 i 35 opinii, zobowiązując dodatkowo biegłą do oświadczenia, czy biegła się w świetle treści uwag pełnomocników stron zawartych w pismach z dnia 23 lutego 2016 roku (k.313) i z dnia 1 kwietnia 2016 roku (k. 320) biegła podtrzymuje ostateczne wnioski swojej opinii.

Biegła w wykonaniu powyższego postanowienia złożyła Opinie uzupełniającą z dnia 26 listopada 2018 r. (k. 452), w której wyjaśniła, że w zestawieniu wyników na stronie drugiej opinii z dnia 29 grudnia 2015 roku wystąpiły oczywiste omyłki, które wymagały korekty uwzględniającej faktyczne wyliczenia przedstawione na str. 24-35 opinii. Biegła wyjaśniła, że omyłki na str. 2 nie miały wpływu na obliczenia wartości ani na ostateczne wnioski zawarte na str. 36 -37 opinii i w załączeniu złożyła korektę w zakresie przedstawionych wartości na str. 2 opinii z dnia 29 grudnia 2015 roku. Jednocześnie biegła wyjaśniła, że w świetle treści uwag pełnomocników stron to jest pisma strony pozwanej z dnia 23 lutego 2016 roku i pisma strony powodowej z dnia 11 kwietnia 2016 roku podtrzymuje ostateczne wnioski zawarte w opinii z dnia 29 grudnia 2015. Na rozprawie Apelacyjnej w dniu 11 marca 2019 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska. Oświadczyli także, iż otrzymali odpis postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 listopada 2016 roku wskazując, że postanowienie to nie było przez nich zaskarżone, a zatem jest prawomocne.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja podlega oddaleniu.

Nietrafny był zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska poprzez zasądzenie odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości powoda w (...) ograniczonego (...), powołując się na ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. pomimo, iż wejście w życie ww. uchwały nie skutkowało dla przedmiotowej nieruchomości powstaniem nowych ograniczeń w stosunku do wynikających z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., na podstawie którego powód nie dokonał zgłoszenia roszczenia w terminie dwóch lat od wejścia w życie ww. rozporządzenia.

Wbrew wywodom skarżącego nie sposób uznać zasadności tego zarzutu, bowiem oczywistym jest, iż uchwała Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadziła dodatkowe ograniczenia w stosunku do ograniczeń, jakie wynikały z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., co zresztą przyznaje sam skarżący w uzasadnieniu apelacji wskazując, że „Zakaz zabudowy mieszkaniowej obowiązujący aktualnie w strefie Z1 obowiązywał również w strefie M, z zastrzeżeniem jedynie, iż w strefie M możliwa była zabudowa mieszkaniowa, jeżeli towarzyszyła funkcji usługowej”. To, że uchwała nr 76/11 wprowadziła nowe ograniczenia w stosunku do nieruchomości powoda wynika wprost z powołanej przez Sąd Okręgowy treści § 4 rozporządzenia nr 50/07 Wojewody (...) i treści § 5 pkt 1 lit. a, b i c uchwały nr 76/11 i powyższe potwierdziła także biegła sądowa w opinii z dnia 29 grudnia 2015 r. w tabeli na str. 11 i 12 opinii i w opisie do tabeli, gdzie stwierdza, że „W zakresie zmiany funkcji budynków oraz lokalizowania nowej zabudowy uchwała Sejmiku Województwa (...) z dn. 20 czerwca 2011 r. jest bardziej restrykcyjna, wprowadza całkowity zakaz zmiany funkcji na mieszkalną oraz całkowity zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych (k.271 - 272).

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż Sąd Okręgowy dokonał analizy wpływu nowych ograniczeń wprowadzonych na mocy OOU z 2001 r. w stosunku do OOU z 2007 dla nieruchomości powoda w oderwaniu od sposobu przeznaczenia oraz wykorzystania tej nieruchomości przez powoda, z pominięciem faktu, że nieruchomość jest w całości zabudowana, a uwzględnienie tych okoliczności powinno prowadzić do wniosku, że faktycznie nie mamy

do czynienia z żadnymi nowymi ograniczeniami w stosunku do nieruchomości powoda, należy wskazać, że ten argument także nie może odnieść skutku. oczywistym jest bowiem, że w świetle nowej regulacji prawnej powód nie może rozbudować swojego budynku położonego na przedmiotowej własnej nieruchomości z uwagi na ograniczenia wprowadzone uchwałą nr 76/11. Powód w przesłuchaniu informacyjnym wskazywał, że jego syn się ożenił i powód chciał adaptować strych na potrzeby mieszkaniowe, ale po wprowadzeniu strefy Z1 okazało się, że nie jest możliwa taka adaptacja strychu na cele mieszkaniowe, a wcześniej, mimo że taka rozbudowa z strefie M była możliwa, nie interesował się rozbudową domu, gdyż syn był młodszy (vide protokół rozprawy k. 102). Pozwany tej okoliczności faktycznej, na którą powoływał się powód nigdy nie zaprzeczył, a zatem można było uznać ją za okoliczność faktyczną nie wymagającą dowodu w oparciu o treść art. 229 i 230 k.p.c. Natomiast rozporządzenie z 2007 r. dopuszczało zmianę funkcji budynku na mieszkalną (por. §4 ust. 2 rozporządzenia). Powód nie może także wybudować nowego budynku mieszkalnego na swojej nieruchomości, gdyż tych działań zakazuje mu § 5 pkt 1 lit. a, b, i c uchwały nr 76/11, gdy tymczasem w okresie obowiązywania rozporządzenia nr 50/07 Wojewody (...) § 4 ust. 2 zawierał zapis, że w strefie M dopuszcza się (...) budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powyższe oznacza, że nie tylko powód, ale ewentualny nabywca nieruchomości powoda także będzie miał powyższe ograniczenia, nie będzie mógł np. wyburzyć budynku i postawić nowego budynku mieszkalnego jedno lub wielorodzinnego, co zdaniem Sądu Apelacyjnego w oczywisty sposób przełoży się na cenę, jaką powód mógł uzyskać w przypadku chęci sprzedaży swojej nieruchomości.

Z tych też względów powyższy zarzut jest oczywiście bezzasadny.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii z dnia 29 grudnia 2015 r. biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. R., polegających na przyjęciu, iż z ww. opinii wynika wniosek, że wartość nieruchomości powoda zmniejszyła się w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. o 169.000 zł i nie uwzględnieniu, że zgodnie z ww. opinią wartość nieruchomości powoda uległa już wcześniej zmniejszeniu o 154.000 zł w związku z wejściem w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., na podstawie którego powód nie dokonał zgłoszenia roszczenia w dwuletni terminie.

Należy stwierdzić, że tak jak wskazała biegła, w strefie M dopuszczono wyjątki od zakazów określonych w § 4 ust. 1 Rozporządzenia nr 50 (dopuszczenie budowy i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości), natomiast Uchwała nr 76/11 nie przewiduje żadnych wyjątków, co zdaniem biegłej wpłynęło na kolejne obniżenie wartości nieruchomości. Konkluzja opinii biegłej jest jasna i wyraża się w precyzyjnym stwierdzeniu biegłej zawartym na str. 37 opinii wers trzeci o treści „Różnica powyższych wartości w wysokości 169.000 zł (877 000 zł – 708 000 zł) odzwierciedla utratę wartości rynkowej w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r.” (k. 297). Ponadto dalej na tej samej stronie biegła wskazuje, że „Wpływ na obniżenie wartości nieruchomości wynikający z Uchwały (...) nr 76/11 (strefa Z1) miały: zakaz przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową (..), zakaz lokalizowania budynków o powyższych funkcjach”.

Taką interpretację wniosków wypływających z opinii biegłej zaprezentował pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 11 kwietnia 2016 r., które zostało przesłane pełnomocnikowi pozwanego bezpośrednio przez pełnomocnika powoda, co wynika z załączonego do tego pisma dowodu nadania w dniu 11 kwietnia 2016 r. (k. 322) oraz w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 7 czerwca 2016 r. (k. 346), nadanym pełnomocnikowi pozwanego listem poleconym w dniu 8.06.2016 r. (k. 348). Pełnomocnik pozwanego, mimo takiej interpretacji opinii biegłego przez pełnomocnika powoda, zupełnie odmiennej od interpretacji prezentowanej przez pełnomocnika strony pozwanej, nie wnosił o wezwanie biegłej na kolejny termin rozprawy wyznaczony na 20 września 2016 r., celem odebrania od biegłego ustnych wyjaśnień w zakresie pisemnej opinii, nie odniósł się na piśmie do stanowiska pełnomocnika powoda zawartego w ww. pismach. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy nie miał zdaniem Sądu Apelacyjnego obowiązku wzywać biegłego na termin rozprawy wyznaczonej w dniu 9 sierpnia 2016 r. na dzień 20 września 2016 r. Trzeba podkreślić, że także na rozprawie w dniu 20 września 2016 r., mimo podtrzymywania stanowiska strony powodowej pełnomocnik pozwanego, widząc,

że jego przeciwnik procesowy zupełnie inaczej interpretuje treść opinii biegłego, nie wnosił choćby z ostrożności procesowej o odroczenie rozprawy i wezwanie biegłej na rozprawę celem złożenia dodatkowych wyjaśnień lub o dopuszczenie dowodu z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego. Taki wniosek nie został sformułowany zresztą także w apelacji. Także Sąd Okręgowy nie miał obowiązku podejmować tego rodzaju inicjatywy dowodowej z urzędu, skoro, jak wynika z uzasadnienia, w ocenie tego Sądu opinia w jednoznaczny sposób odpowiadała na pytanie i wskazywała, że skutkiem wprowadzenia OOU 2011 było zmniejszenie się wartości nieruchomości powoda. Przy czym ocena ta nie jest nielogiczna, jeśli weźmie się pod uwagę to, że z uchwały nr 76 wynikają dalsze, istotne ograniczenia, które mogły same spowodować dodatkowe obniżenie wartości nieruchomości wcześniej objętej OOU 2007, co także wcześniej odbiło się na spadku jej wartości. Nie może tej oceny zmienić fakt, że działka powoda jest zabudowana, bowiem właściciel nieruchomości, zawsze może mieć plany przeróbki dotychczasowej zabudowy, a nawet wyburzenia budynku i wybudowania nowego, co w świetle Uchwały nr 76/11 nie jest już możliwe.

Należy także wskazać, że pozwany po doręczeniu mu opinii biegłej nie zakwestionował tej opinii jako dowodu w sprawie. Zarządzeniem z dnia 4 stycznia 2016 r. sędzia zarządził doręczenie odpisu opinii biegłego pełnomocnikom stron zobowiązując ich do zgłoszenia wszystkich zarzutów do opinii w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia ich w dalszym toku postępowania (k. 305). Pełnomocnikowi pozwanego odpis opinii wraz z ww. zarządzeniem został doręczony w dniu 9.02.2016 r. (zpo. k. 308.) – termin na zgłoszenie ewentualnych uwag do opinii upłynął zatem w dniu 23 lutego 2016 r. W dniu 23 lutego pełnomocnik pozwanego w wykonaniu ww. zarządzenia złożył pismo z dnia 23 lutego 2016 r. (k. 313), w którym nie zawarł żadnych krytycznych uwag do opinii biegłego. Wskazał jedynie, że w jego ocenie opinia ta potwierdza jego stanowisko co do tego, że wejście w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. nie spowodowało zmniejszenia wartości nieruchomości powoda, a spadek wartości nastąpił wcześniej tj. po wejściu w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., argumentując, że powyższy wniosek wynika z dokonanej przez biegłą sądową na potrzeby opinii analizy wartości rynkowej nieruchomości powoda, której wyniki zostały zaprezentowane w podsumowaniu opinii.

Z tego względu oraz wobec faktu, że interpretacja opinii dokona przez pozwanego nie jest przekonująca wobec kategoriycznych stwierdzeń zawartych w opinii biegłej, i wyjaśnienia przez biegłą popełnionej w opinii oczywistej omyłki, apelacja nie mogła w powyższym zakresie odnieść skutku.

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, sprzecznego z zasadą, zgodnie z którą naprawienie szkody ma nastąpić przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej ustalonej według cen z daty ustalenia odszkodowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania prowadziłby w istocie do pozbawienia powoda tych odsetek za okres sprzed daty wyroku i stanowiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie pozwanego jako dłużnika, co mogłoby go skłaniać do jak najdłuższego zwlekania z realizacją zadań powoda, w oczekiwaniu na orzeczenie sądu znoszącego obowiązek zapłaty odsetek za wcześniejszy okres, mimo, że odsetki te należą się z ustawy (art. 481 k.c.) i od daty wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.). Odsetki, w zasadzie według stopy ustawowej, należą się, zgodnie z art. 481 k.c., za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, choćby więc wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Stanowią one zatem opartą na uproszczonych zasadach rekompensatę typowego uszczerbku majątkowego

doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2000 r., II CKN 725/98). Jeżeli zobowiązany nie płaci w terminie wynikającym z przepisu szczególnego lub w terminie ustalonym zgodnie z art. 455 in fine k.c., uprawniony nie ma niewątpliwie możliwości czerpania korzyści z odszkodowania, jakie mu się należy już w tym terminie. W konsekwencji odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania należnego uprawnionemu już w tym terminie powinny się należeć od tego właśnie terminu. Jeżeli więc powód żąda od pozwanego zapłaty określonej kwoty tytułem odszkodowania z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od danego dnia, poprzedzającego dzień wyrokowania, odsetki te powinny być, zasądzone zgodnie z żądaniem pozwu, o ile tylko w toku postępowania zostanie wykazane,

że dochodzona suma rzeczywiście się powodowi należała tytułem odszkodowania od wskazanego przez niego dnia. Jeżeli natomiast sąd ustali, że odszkodowanie w rozmiarze odpowiadającym sumie dochodzonej przez powoda należy się dopiero od dnia wyrokowania, odsetki od zasądzonego w takim przypadku zadośćuczynienia mogą się należeć dopiero od dnia wyrokowania. (por. wyrok SN z 18 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 243/10) i Sąd Apelacyjny powyższe stanowisko podziela.

Trzeba też zaznaczyć, że wyrok zasądający odszkodowanie nie ma charakteru konstytutywnego, lecz deklaracyjny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 131/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 40, z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 266/06, LEX nr 276339, z dnia 26 listopada 2009 r., III CSK 62/09, LEX nr 738354, i z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 434/09).

Stanowisku temu nie sprzeciwia się również powołana w apelacji treść art. 363 § 1 i 2 k.c. Wyrażona w tym przepisie, korespondującym z art. 316 §1 k.p.c., zasada, że rozmiar szeroko rozumianej szkody, ustala się, uwzględniając czas wyrokowania, ma na celu możliwie pełną kompensatę szkody ze względu na jej dynamiczny charakter - nie może więc usprawiedliwiać ograniczenia praw poszkodowanego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2000 r., II CKN 725/98, i z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 106).

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, poprzez zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, a nie od dnia wyrokowania, skutkiem czego wartość zasądzanego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego pozwanego wynikającego z ww. przepisów i jest sprzeczne z funkcją jaką pełnią odsetki.

Po pierwsze Sąd Okręgowy nie zasądził odsetek od dnia wniesienia pozwu, co miało miejsce w dniu 31 lipca 2012 r., tylko od dnia późniejszego tj. od dnia 11 września 2012 r, czyli od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, co miało miejsce w dniu 10.09.2012 r. (zpo. k. 57).

Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, że odsetki powinny być zasądzone od dnia wyrokowania, a nie od dnia wezwania do zapłaty, za które Sąd Okręgowy potraktował doręczenie odpisu pozwu. Trafnie podnosi strona powodowa w odpowiedzi na apelację, za stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania i od tego momentu roszczenie to jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego. Z tego względu, że źródłem szkody było wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, datę naliczania odsetek trafnie Sąd Okręgowy powiązał z art. 455 k.c., czyli z datą wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. Skoro za wezwanie do zapłaty w niniejszej sprawie można było potraktować doręczenie odpisu pozwu pozwanemu zawierającego operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powoda, z którego wynikała kwota roszczenia z tytułu utraty wartości nieruchomości, to od tej daty możliwe było zasądzenie odsetek z tytułu opóźnienia pozwanego w płatności odszkodowania, w szczególności, że pozwany nie podnosił, że termin płatności jest zbyt krótki w świetle treści art. 455 k.c. Pozwany powołuje się na poparcie swojego stanowiska w powyższej kwestii na orzeczenia Sądu Najwyższego z lat dziewięćdziesiątych oraz z lat 2004-2010. Natomiast aktualnie akceptowalny jest pogląd w orzecznictwie sądów apelacyjnych i Sądu Najwyższego np. zaprezentowany w postanowieniu SN z 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, LEX nr 2087819), gdzie Sąd Najwyższy stwierdził że roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie związane z wypłatą odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powoda do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Poza powyższym istotne jest także to, że stanu opóźnienia nie można określać w sposób automatyczny, w oderwaniu od konkretnych okoliczności danej sprawy (por. wyrok SN z 22 czerwca 2016r, III CSK 279/15, Lex nr 2096715). W przedmiotowej sprawie pozwany kwestionował powództwo co do zasady, twierdząc, że żadne odszkodowanie powodowi się nie należy. Trafnie podnosi powód, że zasądzenie odsetek od daty wyrokowania mogłoby mieć miejsce np. w sytuacji, gdy zobowiązany nie uchyła się co do zasady od obowiązku zapłaty, a opóźnienie w zapłacie wynika z podejmowanych przez niego usprawiedliwionych czynności zmierzających do ustalenia zasadności żądania co do wysokości. Natomiast, gdy pozwany kwestionuje co do zasady swój obowiązek

spełnienia świadczenia, to tym bardziej brak jest podstaw, aby przyjmować inny termin spełnienia świadczenia niż wynikający z art. 455 k.c. z wszelkimi tego konsekwencjami (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 28 lipca 2016 r., I ACa 21/16 LEX nr 2112340).

Z tych względów apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

Zaskarżony wyrok był wyrokiem częściowym, jednakże po jego wydaniu Sąd Okręgowy postanowieniem dnia 15 listopada 2016 r., które jest prawomocne (okoliczność bezsporna), umorzył postępowanie co do kwoty, która nie była objęta wyrokiem częściowym, tj. co do 30.000 zł z tytułu odszkodowania z tytułu nakładów na zapewnienie prawidłowego klimatu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych nieruchomości powoda.

W związku z tym Sąd II instancji orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego jako o kosztach kończących postępowanie w sprawie na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie wynagrodzenia radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015, poz. 1804) w wersji tego przepisu obowiązującej w dacie wniesienia apelacji, co miało miejsce w listopadzie 2016 roku.

Dorota Wybraniec Ewa Zalewska Jolanta de Heij-Kaplińska