

*Sygn. akt VII AGa 1327/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 27 września 2019 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VII Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: Sędzia SA Maciej Dobrzyński*

*Sędziowie: SA Tomasz Wojciechowski*

*SO del. Tomasz Szczurowski (spr.)*

*Protokolant: stażysta Aleksandra Marczyńska*

*po rozpoznaniu w dniu 27 września 2019 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa G. K.*

*przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 29 września 2017 r., sygn. akt XVI GC 244/14*

**I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w pkt. 1 w ten sposób, że oddala powództwo co do kwoty 85 486 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;**

**II. oddala apelację pozwanego w pozostałym zakresie;**

**III. uchyla częściowo zaskarżony wyrok w pkt. 2 w zakresie żądania zapłaty kwoty 30 000 zł (trzydzieści tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w pkt. 3 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

Sygn. akt: VII AGa 1327/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2013 r. G. K. domagał się zasądzenia do Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. tytułem odszkodowania kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, z czego 30.000 zł jako odszkodowanie związane z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku

powoda oraz 70.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości powoda położonej w W. przy ul. (...), na skutek objęcia jej ograniczeniami ustalonymi Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. dla strefy Z2.

W odpowiedzi na pozew pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości wskazując brak legitymacji czynnej powoda z uwagi na fakt, że stał się właścicielem nieruchomości dopiero w dniu 15 lipca 2011 r. Pozwany zarzucił upływ terminu prekluzyjnego, brak szkody oraz brak wykazania związku przyczynowo – skutkowego.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 06 czerwca 2017 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo w zakresie roszczenia o odszkodowanie za ubytek wartości nieruchomości o kwotę 113.278 zł do kwoty łącznie 183.278 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powód cofnął roszczenie o zasądzenie odsetek za okres 11 czerwca 2013 r. do 20 czerwca 2013 r. i w tym zakresie zrzekł się roszczenia.

Kolejnym pismem złożonym na rozprawie 30 czerwca 2017 r. strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek od kwoty 183.278 jako odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z odsetkami od 30 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wnosił pismem z dnia 12 lipca 2017 r. o oddalenie powództwa w całości, również w modyfikowanej części roszczenia oraz podniósł ewentualny zarzut przedawnienia roszczenia o odsetki na podstawie art. 118 k.c.

Wyrokiem z dnia 29 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda G. K. kwotę 183.278,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) W. (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (pkt 1), zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2) i kosztami procesu obciążył w 85 % pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., a w 15 % powoda G. K. pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 3).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wywody prawne:

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.).

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

- 1)przeznaczania 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 szpitale 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.

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.

Rozporządzenie nr 50 weszło w życie 14 dni od jego ogłoszenia tj. 25 sierpnia 2007 r. Termin zawity do zgłaszania roszczeń upływał z dniem 25 sierpnia 2009 r.

Na mocy powyższego rozporządzenia nieruchomości położona w W. przy ul. (...) (dz. ew. 18, obręb (...)), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), będąca przedmiotem postępowania, znalazła się w całości w strefie (...) 2007, tego obszaru, tj. strefie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej.

Pismem datowanym na 28 sierpnia 2008 r., złożonym u pozwanego 29 sierpnia 2008r., ówczesny właściciel nieruchomości przy M. (...), F. T., zgłosił swoje roszczenia, w zakresie odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości po 500.000 zł za każde z nich. Nie zostały zgłoszone roszczenia o wykup oraz o odszkodowanie z tytułu wykonania zabezpieczeń akustycznych przed hałasem.

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 posiada 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..

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie Z2 (§5 pkt 2) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Na mocy tej uchwały nieruchomości przy ul. (...) w W. (dz. ew. (...)) (powstała z podzielenia działki (...)) znalazła się w całości w strefie Z2.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 27 czerwca 2011 r. własność przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) (dz. ew. 18/1, obręb (...)) została mocą umowy darowizny, zawartej przed notariuszem w W. – M. D. (rep. A 4565/2011, przeniesiona z F. T. na Z. T., z jednoczesnym ustanowieniem służebności dożywocia. Następnie umową darowizny z dnia 15 lipca 2011 r. zawartą przez notariuszem w W. – M. D. (rep. A 5449/2011) Z. T. darował nieruchomość powodowi – G. K.. Nieruchomość ta jest obciążona też prawem dożywocia na rzecz W. T.. Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 3.000 m<sup>2</sup>/kw jest zabudowana trzema (obecnie) budynkami mieszkalnymi oraz pięcioma budynkami produkcyjno-usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa.

Łącznie z darowizną została dokonana pomiędzy F. T. a G. K. (powodem) cesja roszczeń odszkodowawczych, dochodzonych w niniejszej sprawie.

Na skutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 z dniem 04 sierpnia 2011 r. i objęcia nieruchomości powoda ograniczeniami przewidzianymi dla strefy (...) 2011, wartość jego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...) obręb (...)) o powierzchni 3.000 m/kw, obniżyła się o kwotę 183.278 zł.

Zgłoszeniem doręczonym pozwanemu w dniu 11 czerwca 2013 r. powód domagał się odszkodowania za obniżenie wartości jego nieruchomości przy M. (...) w W., w wysokości 2.000.000 zł z czego 1.500.000 z tytułu ubytku wartości nieruchomości w związku z objęciem jej ograniczeniami Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r. dla strefy Z2. Powód określił pozwanemu termin do 20 czerwca 2013 r. na podjęcie negocjacji w sprawie odszkodowania.

Wnioskiem z dnia 22 lipca 2013 r. powód zawiadamiał pozwanego do próby ugodowej żądając łącznie kwoty 2 000 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości oraz koszty rewitalizacji wraz z ustaleniem w ugodzie odpowiedzialności pozwanego za szkody mogące powstać w przyszłości. Do zawarcia ugody nie doszło.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy w oparciu o dowody złożone przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach w sprawie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z (...) Ograniczone (...) wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.1982 r. III CRN 65/82). Ponadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powoda.

Sąd Okręgowy dał wiarę opinii biegłego sądowego z zakresu (...), oraz opinii uzupełniającej, w zakresie w jakim oszacował spadek wartości nieruchomości powoda w wyniku wprowadzenia OOU 2011. Opinie zostały sporządzone 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 nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Podkreślono, iż A. G. jest rzeczoznawcą majątkowym oraz od 10 lat biegłym sądowym i sporządził wiele podobnych opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach. Należy zatem uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego również 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 powołanego 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.

Biegły zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. 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 stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. 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.

Do złożonej opinii zastrzeżenia złożyły strony, wobec czego Sąd I instancji polecił sporządzenie opinii uzupełniającej, zaś wobec dalszych wniosków wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień opinii.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych oraz o sporządzenie opinii przez Federację (...), uznając że opinie złożone przez biegłego powołanego w sprawie są wystarczającą podstawą do wyrokowania.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz akustyka, ze względu na wygaśnięcie roszczenia o odszkodowanie za nakłady na poprawę klimatu akustycznego w budynkach strony powodowej. Dopuszczenie powyższych dowodów nie wniosłoby niczego do sprawy a jedynie by przedłużyło postępowanie, czemu Sąd na mocy przepisów, jest zobowiązany zapobiegać. Z treści przedłożonego w sprawie wniosku (k. 352) jednoznacznie wynika, że w pkt. J na wskazane cztery możliwości żądań: 1) wykupu, 2) odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, 3) odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, 4) odszkodowania z tytułu wykonania zabezpieczeń przed hałasem wnioskodawca F. T. wypełnił tylko rubryki towarzyszące żądaniom pkt 2 i 3. Zatem tylko w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał zgłoszenie roszczenia za skuteczne. Brak wypełnienia rubryk 1 i 4 czyli o wykup i odszkodowanie z tytułu wykonania zabezpieczeń przed hałasem wskazuje, że nie były one przedmiotem żądania właściciela nieruchomości.

Zeznania słuchanych w sprawie świadków oraz powoda na okoliczności dokonanej cesji Sąd Okręgowy ocenił jako wiarygodne. Złożone wyjaśnienia były logiczne, kompletne i wzajemnie się uzupełniały. Nadto zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Skoro celem umowy darowizny było przekazanie powodowi pełni praw związanych przedmiotową nieruchomością to niewątpliwie należało do niej zaliczyć wierzytelności z tytułu utworzenia OOU 2007 prawidłowo zgłoszone i potwierdzone w dokumencie z dnia 22 października 2016 r. W tym zakresie zeznania świadków były w pełni zgodne a co za tym idzie wiarygodne. Nadto nie było wymogu powiadomienia o cesji pozwanego – art. 509 § 1 k.c.

Strona pozwana podnosiła, że zgłoszone wnioski zarówno w zakresie wnioskowanych świadków jak i dokumentu potwierdzenia cesji są spóźnione a co za tym idzie nie powinny zostać uwzględnione. Zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Przywołany przepis wskazuje przesłanki przy zaistnieniu których możliwe jest uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów. Nie jest wymagane by zaistniały one łącznie a użycie słowa „lub” wskazuje na możliwość ich alternatywnego wystąpienia. Zatem tylko wystąpienie jednej z przesłanek umożliwia sądowi uwzględnienie spóźnionego wniosku dowodowego. Z uwagi na fakt, że złożone wnioski dowodowe zarówno w zakresie świadków jak i dokumentu potwierdzenia cesji nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zaliczył je do materiału dowodowego.

W rozważaniach prawnych wskazano, że roszczenie powoda o odszkodowanie za zmniejszenie wartości jego nieruchomości zasługiwało na częściowe uwzględnienie, zaś roszczenie o odszkodowanie za nakłady, celem poprawy klimatu akustycznego w budynkach powoda jako wygasłe należało oddalić.

W ocenie Sądu Okręgowego 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 rzeczonoego aktu stanowił art. 135 ust. 2 POŚ w wówczas obowiązującym brzmieniu. Zdaniem Sądu Okręgowego 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.,

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi – znajdującej się w W. przy ul. (...), początkowo w obszarze ograniczonego użytkowania – w strefie M - ustalonego Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. a następnie w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie Z2, 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).

Analizując zapis przytoczonego wyżej art. 129 POŚ oczywistym jest, że określone w nim roszczenie przysługuje właścicielowi bądź wieczystemu użytkownikowi nieruchomości na moment wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar. Zgodnie z dokonanymi wyżej rozważaniami i ustaleniem, że obszar ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. C. w W. został ustanowiony na mocy rozporządzenia wojewody nr 50, należało ustalić komu przysługiwało uprawnienie do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego z tego tytułu oraz czy dochowano terminu z art. 129 § 4 POŚ.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że właścicielem nieruchomości w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego ustanawiającego obszar tj. rozporządzenia wojewody (...) był F. T.. Wnioskiem z dnia 28 sierpnia 2008 roku zatytułowanym „o przyznanie odszkodowania/wykup nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania wokół lotniska O. w m.st W.” zgłosił swoje roszczenie z tego tytułu. Wniosek został doręczony pozywanemu w dniu 29 sierpnia 2008 roku, co jednoznacznie potwierdza prezentata pozwanego na pierwszej stronie wniosku. Wnioskodawca prawidłowo określił nieruchomość znajdującą się w W. przy ulicy (...) wskazując numer ewidencyjny działki oraz podając nr powadzonej dla niej księgi wieczystej, co pozwoliło na stwierdzenie, że żądanie wskazane w pozwie, jak i objęte wnioskiem z dnia 28 sierpnia 2008r. dotyczyło tej samej nieruchomości. W punkcie (...) wniosku, na czwartej stronie, wskazano, iż wniosek dotyczy „odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości” co zostało wycenione przez wnioskodawcę na kwotę 500 tys zł, bądź „odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości” co także zostało wycenione na kwotę 500 tys zł. Nie budził wątpliwości Sądu Okręgowego także podpis na wniosku złożony przez F. T..

Skoro złożenie wniosku nastąpiło w terminie 2 lat od wejścia w życie rozporządzenia nr 50, zatem zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć należało, że roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w W. zostało skutecznie zgłoszone przez jej aktualnego właściciela.

Z uwagi zaś na sformułowany przez pozwanego zarzut braku legitymacji czynnej do akt sprawy został złożony dokument „Potwierdzenia cesji roszczenia” datowany na dzień 22 października 2016r. (k. 907). Z jego treści jednoznacznie wynika, że F. T. w dniu 16 lipca 2011 roku scedował na rzecz G. K. w całości wszelkie roszczenia związane ze złożonym w dniu 28 sierpnia 2008 roku wnioskiem do pozwanego o zapłatę odszkodowania za nieruchomość przy ulicy (...) położonej w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska C. w W.. Cesja roszczenia nastąpiła pod tytułem darmym. Na dokumencie podpisy złożyli F. T. oraz G. K.. Zatem na oświadczenie o cesji roszczeń została wyrażona zgodna na jej przyjęcie przez powoda. Wnioski te znalazły także oparcie w zeznaniach stron cesji: powoda G. K. i F. T.. Ich zeznania były spójne i logiczne, zatem Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności. W ocenie Sądu Okręgowego umowa cesji, zawarta po zawarciu umowy darowizny ze zbywcą nieruchomości, stanowi podstawę przejścia na powoda wierzytelności obejmujących roszczenia o naprawienie szkody w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości - związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości. Natomiast roszczenia o odszkodowanie za koszty rewitalizacji akustycznej nieruchomości powoda wygasły z uwagi na brak zgłoszenia i jako takie nie mogły być przedmiotem przelewu roszczeń. Sąd uznał, że w świetle treści art. 511 k.c., do skuteczności zbycia dochodzonej pozwem wierzytelności nie było konieczne zachowanie formy pisemnej, gdyż będące przedmiotem cesji wierzytelności nie były stwierdzone pismem.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nieruchomość strony powodowej położona w W. przy ul. (...) znajdowała się w całości się w obszarze ograniczonego użytkowania ustalonym Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. – była położona w strefie (...) 2007. 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 Z2. Uznając, że obydwa akty prawa

lokalnego - zarówno rozporządzenie jak i uchwała - swoim zakresem objęły nieruchomości strony powodowej, należało dokonać analizy wprowadzonych przez nie ograniczeń w stosunku do nieruchomości i zbadać o ile, i w jakim zakresie ograniczenia te wpłynęły na dotychczasowy sposób korzystania z nich.

Jak wcześniej wskazano poprzednik prawny powoda – F. T. - zgłosił swoje roszczenia pozwanemu na gruncie Rozporządzenia nr 50, pismem złożonym dnia 29 sierpnia 2008 r., w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz ograniczenia w sposobie użytkowania nieruchomości w kwocie łącznie 1.000.000 zł - wnioski nie określał terminu realizacji żądania – między stronami było bezsporne, że wskazana kwota nie została wypłacona przez pozwanego. Natomiast powód nie zgłosił żądań w zakresie odszkodowania z kosztów rewitalizacji akustycznej budynków posadowionych na nieruchomości użytkowanych na cele mieszkaniowe – w dacie składania wniosku były to dwa budynki. Rubryka we wniosku dotycząca kosztów adaptacji akustycznej nie została zakreślona przez wnioskodawcę. Strona powodowa w załączniku do protokołu z dnia 28 czerwca 2017r. (k.1030) wskazała, że ustawodawca przewidział 3 roszczenia dla właścicieli nieruchomości objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

1) o wykup nieruchomości lub jej części w związku z całkowitym lub znacznym ograniczeniu sposobu korzystania z niej – art. 129 ust. 1 POŚ;

2) o odszkodowanie za poniesioną szkodę związku z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości obejmujący także spadek wartości nieruchomości – art. 129 ust. 2 POŚ

3) o koszty poniesione w celu wypełnienia przez istniejące budynki wymagań technicznych, o ile takie wymogi dla budynków położonych na obszarze ograniczonego użytkowania zostały określone ( art. 136 ust. 3 POŚ). Sąd Okręgowy wskazał, że analiza przepisów art. 129 i 136 POŚ wskazuje, że są dwa rodzaje roszczenia : 1) o wykup oraz 2) odszkodowanie przy zaistnieniu wskazanych w niniejszych przepisach przesłanek. Niewątpliwie roszczenie odszkodowanie może dotyczyć wszelkiego rodzaju szkód związanych z ustanowieniem i objęciem danej nieruchomości OOU przy czym przepisy wymieniają przykładowo spadek wartości nieruchomości czy koszt dostosowania budynków znajdujący się na obszarze do wymagań technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny przy jednoczesnym obowiązkiem wykazania przesłanek z art. 361 KC .

Skoro art. 136 ust. 3 POŚ jednoznacznie wskazuje że „ (...) szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki ( ...) „ , to obowiązkiem strony było zgłosić roszczenie odszkodowawcze o tym charakterze w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ . Pogląd ten nie stoi w sprzeczności ze stanowiskiem, że konieczność wypełnienia wymogów technicznych przez budynki w OOU jest obowiązkiem prawnym. W konsekwencji bezsprzecznie przyjmując należy, że roszczenie odszkodowawcze o charakterze rewitalizacyjnym podlega obowiązkowi zgłoszenia pozwanemu w terminie zawitym wskazanym w art. 129 § 4 POŚ.

Nadto podkreślono, że obowiązek posiadania odpowiedniego klimatu akustycznego przez budynki mieszkalne został uregulowany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1332). Aktem wykonawczym do ww. ustawy określającym wymagania dotyczące właściwości jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75 poz. 690 ze zm.). Z kolei ten akt prawny odwołuje się do norm budowlanych – izolacyjność akustyczna jest określona w normie PN-B-02151-3 – akustyka budowlana – Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród oraz elementów budowlanych (norma ta obowiązywała w dacie wejścia w życie OOU 2007 oraz OOU 2011). Określa ona wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian wewnętrznych, drzwi, stropów i przegród zewnętrznych (w tym okien) w budynkach jedno- i wielorodzinnych, w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, jak również wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Zarówno dla OOU 2007 jak i OOU 2011, biorąc pod uwagę granice wyznaczone wartością izofon, minimalny wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej dla pokoi mieszkalnych wynosi 23dB dla natężenia hałasu w przedziale 56-60 dzień i 46-50 noc. Oznacza to zdaniem Sądu Okręgowego, iż pomimo zmiany aktu prawa lokalnego z Rozporządzenia Wojewody (...) poziom klimatu akustycznego, który powinien zostać zapewniony wewnątrz mieszkania został utrzymany, przy uwzględnieniu, że zmiana pomiędzy izofonami wyznaczającymi obszar

M oraz Z2 OOU mieści się w tym samym przedziale skali. W § 5 pkt 2 rozporządzenia nr 50 nakazano zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat budynku poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem w pomieszczeniach i budynkach. Obowiązek zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego istniał już dla nieruchomości w 2007, a po wprowadzeniu OOU 2011 wymagania Polskich Norm w tym zakresie nie uległy zmianie, zatem konsekwentnie przywołując wnioskowanie dot. ponownego otwarcia terminu do zgłoszenia roszczenia należało uznać iż wobec utrzymania dotychczasowych przepisów – termin do zgłoszenia roszczenia z tytułu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej upłynął z dniem 25 sierpnia 2009 r. Następnie Sąd Okręgowy podkreślił, że także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 02 marca 2017r. w sprawie I ACa 1210/15 dokonał porównania ograniczeń związanych z zapewnieniem klimatu akustycznego w obu aktach tj. rozporządzeniu i w uchwale, i wskazał, że określone w § 6 uchwały nr 76/11 wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania były (pomimo różnic redakcyjnych) takie same jak przewidziane w § 5 rozporządzenia nr 50. Skutkowało to ustaleniem przez Sąd Okręgowy, że wskutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. powódce nie została wyrządzona żadna nowa szkoda. W związku z tym w ocenie Sądu Okręgowego bezprzedmiotowe okazały się twierdzenia słuchanego świadka i powoda oraz dokument potwierdzający cesję roszczenia w zakresie nakładów na akustykę które wygasło, zatem nie mogło być przedmiotem przelewu, jako nieistniejące w dacie cesji. Ze względu na powyższe, roszczenie w tej części należało oddalić, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 2.

Wobec ustalenia, iż powodowi przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomość powoda, należało ustalić, czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU. W ocenie Sądu Okręgowego powód wykazał powyższe poprzez opinię biegłego.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że sporządzając opinię biegły ustalił, że nieruchomość strony powodowej położona jest w południowej części dzielnicy W., w rejonie O., niedaleko stacji (...) W. – S.. Obiekty handlowe oddalone, komunikacja w odległości ok 1 km. Działka nr (...) o powierzchni 3.000 m<sup>2</sup> ma kształt prostokąta, płaska, ogrodzona – częściowo zabudowana domami a częściowo uprawiana rolniczo. Nieruchomość posiada dostęp do mediów miejskich – gazu, energii elektrycznej i sieci wodnej. Ogrzewanie wody i c.o. we własnym zakresie, ścieki odprowadzane do szamba. Do nieruchomości przylegają działki niezabudowane i zabudowane niskimi budynkami mieszkalnymi oraz działki wykorzystywane na cele komercyjne zabudowane halami i magazynami – stan w okresie 2007 - 2011 nie różnił się zasadniczo od obecnego. Na nieruchomości znajduje się kilka budynków z czego dwa – oznaczone numerami 2 i 3 są budynkami mieszkalnymi. Budynek nr (...) jest usytuowany przy wschodniej granicy działki, o powierzchni zabudowy 69 m<sup>2</sup>/kw, murowany, podpiwniczony wybudowany w latach 60-tych XX w. i w słabym stanie technicznym, wykończenie wnętrza o niskim standardzie, sprzed kilkadziesiąt lat. Budynek nr (...) jest usytuowany w południowej części działki o powierzchni zabudowy 81 m<sup>2</sup>/kw, użytkowany jako mieszkanie stanowi zaadaptowaną część budynku gospodarczego. Dom w dobrym stanie technicznym, materiały wykończeniowe współczesne. Adaptacji i remontu dokonano w drugiej połowie 2007 r.

Budynek oznaczony numerem (...), wg powoda częściowo zamieszkały w 2007 r. z uwagi na zużycie techniczne nie nadaje się do zamieszkania – biegły uznał, że budynek ten nie przedstawia żadnej wartości. Dla przedmiotowego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgonie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. przyjętym Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady (...) W. w dniu 10/10/2006 r. ze zm. nieruchomość jest położona na obszarze U.12 w strefie przedmieść, na terenach o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60%. (...) ta jest dla planowanego rozwoju usług, średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2, wysokość zabudowy do 12 m. Na terenie usług ustalono priorytet lokalizowania usług z zakresu obsługi imprez międzynarodowych, administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii, szkolnictwa, handlu oświaty gastronomii, hotelarstwa turystyki, sportu, transportu przy czym dopuszcza



się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. Biegły stwierdził, iż podaż przewyższa popyt i można negocjować ceny. W latach 2005 – 2007 ceny mieszkań były nadmiernie wysokie, i kiedy rynek mieszkań się załamał zaczęto budować osiedla jednorodzinne. W W. domy na rynku wtórnym nadal sprzedają się słabo, klienci chętnie wybierają nowsze budynki za miastem o powierzchni do 200 m/kw. Największe spadki cen biegły zaobserwował dla gorszych lokalizacji w rozumieniu szybkości dojazdu do centrum W. i starszych domów.

W 2007 r. wg raportu Rzeczypospolitej ceny domów wzrosły o 10% z dalszą tendencją wzrostową, stare domy były w tym okresie kupowane ze względu na atrakcyjne położenie. Badany rynek biegły określił jako obszar dzielnicy W., działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi w okresie styczeń 2006-sierpień 2007 r. Biegły ustalił 32 transakcje dla których określił trend czasowy, uzyskując wartość 1,89% w skali miesiąca.

Biegły wskazał, iż wyceniana nieruchomość jest nietypowa, bowiem na jednej działce znajdują się dwa niezależne, nadające się do zamieszkania budynki w całkowicie różnym stanie technicznym. Z braku możliwości znalezienia nieruchomości podobnych dla celów wyceny nieruchomość podzielono na dwie części, które wyceniono osobno i wynik zsumowano. Uwzględniając stan i położenie wycenianej nieruchomości zabudowanej biegły zestawiał transakcje korygując ceny trendem czasowym – grunty o powierzchni powyżej 900 m/kw zabudowane domami jednorodzinnymi oraz z dzielnicy U. i U.. Biegły ustalił 11 nieruchomości podobnych. Następnie biegły ustalił cechy rynkowe najbardziej pożądane przez kupujących, nadając im odpowiednie wagi: stan techniczny budynku, powierzchnia działki, powierzchnia użytkowa, zabudowa towarzysząca oraz lokalizacja. Biegły ocenił nieruchomość w zakresie stanu technicznego – średni, powierzchnia działki – dobra, powierzchnia użytkowa – bardzo dobra, zabudowa towarzysząca – dobra oraz lokalizacja – średnia. Biegły na tej podstawie ustalił cenę średnią 5.793 za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Po zbadaniu nieruchomości podobnych o najwyższej i najniższej cenie oraz określeniu współczynników dla każdej z nich biegły ustalił, że wartość budynku strony powodowej wraz z gruntem o powierzchni 1.500 m<sup>2</sup> wynosi 6.744 zł za m<sup>2</sup>, zaś uzyskany wynik mieści się w cenach za nieruchomości podobne na rynku lokalnym. Ze względu na pełne podpiwniczenie domu biegły zastosował współczynnik korekcyjny 1,05 uzyskując wartość budynku nr (...) z gruntem o powierzchni 1.500 m<sup>2</sup> na poziomie 372.269 zł zaś dla budynku nr (...) z gruntem 416.210 zł co daje łącznie wartość nieruchomości na 24 sierpnia 2007 r. w wysokości 788.479 zł.

W 2007 r. nieruchomość była obciążona prawem służebności osobistej – nieodpłatnego dożywocia - na rzecz W. T., polegającym na korzystaniu z połowy zabudowań gospodarczych i budynku mieszkalnego nr (...). Biegły zgodnie z §38 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określił wartość prawa służebności dożywocia i pomniejszył wartość nieruchomości o wartość służebności, co wg wyliczeń wyniosło 94.483 zł. Wartość nieruchomości pomniejszonej o wartość służebności wyniosła 693.996. Dokonując wyceny nieruchomości na 19 czerwca 2011 r. budynku położonego uprzednio w strefie (...) biegły stwierdził, iż od stycznia 2011 do stycznia 2012 r. ceny działek spadły średnio o 10-15% na terenie kraju. Do transakcji dochodziło najczęściej gdy właściciel musiał szybko sprzedać nieruchomość. Biegły ustalił rynek domów jednorodzinnych w okresie 2010 – czerwiec 2011 – było to 20 transakcji, następnie ustalił trend czasowy na poziomie -1,21% w skali miesiąca. Po ustaleniu nieruchomości położonych w strefie M o powierzchni gruntu powyżej 1000 m<sup>2</sup> i domach sprzed 2000 r. biegły zidentyfikował 4 transakcje sprzedaży, dla których ceny zostały skorygowane ustalonym poziomem trendu. Biegły po ustaleniu cech rynkowych najkorzystniejszych dla nabywców przypisał im wagi oraz ocenił budynki (...). Następnie dokonał oceny i porównania cech nieruchomości porównawczych i zestawiał te cechy z cechami nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej.

Po obliczeniach biegły uzyskał wartość na poziomie 811.586 zł jako wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej określonej wg stanu na datę 25 sierpnia 2007 i cen nieruchomości na 19 czerwca 2011 r, przy uwzględnieniu położenia w strefie (...) 2007r. Biegły stwierdził, że w badanym okresie wartość nieruchomości wzrosła o ok. 3%. Po uwzględnieniu wartości służebności wartość nieruchomości obciążonej biegły wycenił na 736.240 zł.

Dokonując wyceny na dzień 19 czerwca 2011 r. dla nieruchomości poza OOU biegły stwierdził, że większa część działnicy W. znajduje się w OOU, zatem dla celów wyceny rynek badany należało powiększyć o dzielnicę U.. Na rynku biegły zidentyfikował 5 transakcji podobnych oraz zweryfikował ceny trendem czasowym. Następnie ustalił cechy i przypisał im wagi oraz dokonał przeliczeń wartości cech w nieruchomościach wycenianych. Biegły ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości wycenianej wg stanu na datę 25 sierpnia 2007 i cen na 19 czerwca 2011 r, przy uwzględnieniu położenia jej poza OOU wynosi 964.015 zł. Ze względu na obciążenia nieruchomości prawem służebności osobistej na rzecz W. T. biegły dokonał zmniejszenia o wartość służebności co dało wartość 888.669 zł.

Dla analogicznych działań wg stanu nieruchomości na dzień 04 sierpnia 2011 i cen aktualnych wartość nieruchomości biegły ustalił na kwotę 525.999 zł zaś wartość służebności obciążających na poziomie 245.342 zł. Dokonując analogicznych obliczeń dla stanu na dzień 04/ sierpnia 2011 r. i cen aktualnych dla nieruchomości położonej poza OOU 2011, biegły stwierdził, że w przedziale czasowym 2014-2015 stwierdzono brak trendu czasowego. W związku z czym wycenił nieruchomość przy założeniu że znajduje się poza strefą OOU, na podstawie wcześniejszej tabeli jako adekwatnej.

Biegły ustalił, że wartość nieruchomości bez obciążeń ze służebności osobistych wynosi 709.277 zł, co oznacza, że nieruchomość położona w strefie Z2 OU utraciła na skutek objęcia jej ograniczeniami strefy Z2 183.278 zł tj ok. 26% wartości. Przy uwzględnieniu służebności mieszkania zmiana wartości nieruchomości wyniosła 97.792 zł (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote). Natomiast na skutek objęcia nieruchomości powoda ograniczeniami wynikającymi z Rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 07 sierpnia 2007 r. nieruchomość strony powodowej utraciła wartość na poziomie 152.429 zł.

Pismem z dnia 08 maja 2017 r. biegły A. G. potwierdził aktualność operatu szacunkowego stosownie do dyspozycji art. 156 pkt 4 UGN oraz art. 58 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (k. 998).

W ocenie Sądu Okręgowego również opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłego w sposób zupełny i klarowny wyjaśnia wszelkie wątpliwości zgłoszone przez strony (k. 817-823 oraz 829-835). Kwestią sporną, która nadal budziła wątpliwości stron, było uwzględnienie wartości służebności dożywocia i ich wpływu na wartość nieruchomości oraz wyceny budynku nr (...), dla którego biegły przyjął wartość zerową. W powyższym kontekście Sąd Okręgowy stwierdził, że w myśl § 38 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość nieruchomości pomniejsza się o wartość obciążeń, wynikających z ustanowienia służebności osobistych. Również dla określenia wartości darowizny, wartość nieruchomości jest pomniejszana o wartość służebności osobistych, bowiem w sposób oczywisty ma to wpływ na wartość rynkową prawa własności nieruchomości. Wskazany przepis jednoznacznie rozstrzyga, że biegły postąpił prawidłowo, ustalając wartość szkody, z uwzględnieniem obciążenia służebnościami. Natomiast dla ustalenia odszkodowania za utratę wartości nieruchomości na skutek objęcia jej ograniczeniami ustalonymi dla OOU 2011 wartość służebności osobistych jest zdaniem Sądu Okręgowego ambiwalentna. W pierwszej kolejności należy wskazać, że pomimo, iż opinia biegłego jest sporządzona w formie operatu szacunkowego, to stosuje się do niej przede wszystkim odpowiednie przepisy k.p.c., zaś przepisy rozporządzenia dot. wyceny i operatów stosuje się przede wszystkim w celu ujednoczenia i zobiektywizowania metod wyceny. Celem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego w przedmiotowej sprawie, było ustalenie zmiany wartości prawa własności nieruchomości na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą nr 76/11, nie zaś na skutek ustanowienia innych ograniczeń, w szczególności czasowych i z natury przemijających. Zatem należało uznać, iż kwota podana przez biegłego jako utrata wartości bez pomniejszania jej o wartość służebności stanowi prawidłowe odzwierciedlenie skutków ograniczenia prawa własności wskazaną uchwałą (por. Wyrok SA w Łodzi z 27/01/2016 r. sygn. akt I ACA 30/15).

Wreszcie Sąd Okręgowy uznał także, że wartość nieruchomości przeznaczonej do rozbiórki została prawidłowo oznaczona przez biegłego na zero złotych – wbrew twierdzeniom pozwanego nie jest przesądzone, że jakiegokolwiek materiały będą do odzyskania z tego budynku.

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 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 i zachowaniem poszkodowanego a powstaniem zwiększeniem 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. (...)). Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości powoda obniżyła się o wskazaną przez niego kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

W związku z powyższym należało uznać, iż powód poniósł szkodę wskutek objęcia jego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) (dz. ew. 18/1, obręb 1-09-38), ograniczeniami ustanowionymi uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. a tym samym zawężenia jego prawa własności, w wysokości 183.278 zł.

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 ocenie Sądu Okręgowego regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowej sprawie powód zgłosił swoje roszczenia pozwanemu skutecznie z dniem 29 sierpnia 2008 r., a następnie po wejściu w życie uchwały nr 76/11 pismem z dnia 11 czerwca 2013 r. zakreślając pozwanemu termin do 20 czerwca 2013 r. na podjęcie negocjacji w sprawie. Powód złożył także wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. W dniu 30 czerwca 2017 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu wnosząc też o zasądzenie odsetek od daty pierwotnego zgłoszenia tj. od dnia 30 sierpnia 2008 r. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia. W zawiązaniu do próby ugodowej przerywającej co do zasady bieg przedawnienia strona powodowa żądała zapłaty kwoty głównej bez odsetek, zatem w tym zakresie bieg przedawnienia dla tego roszczenia nie został przerwany. Zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe jakim jest roszczenie o odsetki wynosi 3 trzy lata. Zatem odsetki nieprzedawnione należałoby ustalić za okres 3 lat wstecz od daty rozszerzenia powództwa tj. od daty 30 czerwca 2014 r. Niespornym jest jednak, że strona powodowa skutecznie zgłosiła roszczenie odszkodowawcze po wejściu w życie uchwały nr 76/11 tj. z dniem 20 czerwca 2013 r. Zatem należało uznać, że od daty 21 czerwca 2013 r. pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą odszkodowania, o czym orzekł Sąd Okręgowy w punkcie 1 sentencji. Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c. od dnia 01 stycznia 2016 r. Sąd I instancji zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 i 108 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacjami przez obie strony.

Pozwany zaskarżył wyrok w zakresie punktu 1 i 3 i zarzucił naruszenie następujących przepisów prawa procesowego i materialnego:

1. art. 129 ust. 2 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 powstaniem nowych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości powoda w stosunku do ograniczeń wynikających z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dla L. im. F. C. w W.), przy uwzględnieniu, iż powód nabył przedmiotową nieruchomość w dniu 15 lipca 2011 r., a więc już w czasie obowiązywania ww. rozporządzenia wraz wszelkimi ograniczeniami z niego wynikającymi;

2. art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego, iż w dniu 15 lipca 2011 r. F. T. przeniósł na powoda prawa wynikające ze zgłoszenia roszczenia dokonanego wobec pozwanego w dniu 29 sierpnia 2008 r. pomimo, iż twierdzenia powoda są w tym zakresie niewiarygodne, zostały podniesione na późniejszym etapie sprawy i pozostawały w sprzeczności ze stanowiskiem prezentowanym w sprawie na jej początkowym etapie, a ponadto przeprowadzone w tym zakresie dowody nie zasługiwały na uwzględnienie;

3. art. 519 k.c. w związku z art. 129 POŚ poprzez błędne przyjęcie, iż F. T. w dniu 15 lipca 2011 r. mógł skutecznie przenieść na powoda prawa wynikające ze zgłoszenia roszczenia dokonanego wobec pozwanego w dniu 29 sierpnia 2008 r. pomimo, iż w tym dniu F. T. nie był już właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powód nabył w tym dniu własność tej nieruchomości od Z. T., a nie od F. T., który zbył tą nieruchomość na rzecz Z. T. w dniu 27 czerwca 2011 r. i nie mógł skutecznie po tym dniu rozporządzać prawami wynikającymi z ww. zgłoszenia, ponieważ są one związane z własnością nieruchomości;

4. art. 233 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż opinia biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. jest prawidłowa, logiczna oraz zgodna z obowiązującymi przepisami i może stanowić podstawę dla określenia w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. pomimo, iż powyższa opinia zawiera zasadnicze błędy logiczne, metodyczne oraz jest niezgodna z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w tym w szczególności art. 134 ust. 2-4, art. 135 ust. 1 i art. 154 ww. ustawy, a ponadto pomimo, iż na potrzeby wykonania opinii w zakresie określenia wartości nieruchomości powoda dokonano nieprawidłowego, w odniesieniu do wymogów wynikających z art. 4 pkt. 16 ww. ustawy, doboru nieruchomości porównawczych;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. 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 183,278 zł., gdy powyższa oszacowana przez biegłego kwota stanowi jedynie różnicę wartości nieruchomości strony powodowej w stosunku do wartości nieruchomości podobnych położonych poza (...) ograniczonego (...) określoną na dzień sporządzenia opinii, a analiza wniosków zawartych w opinii dowodzi, iż wartość nieruchomości powoda nie uległa zmniejszeniu w związku z objęciem w 2007 r. granicami (...) ograniczonego (...), a ponadto, iż wartość nieruchomości powoda obliczona przy założeniu położenia w obszarze i nieruchomości porównawczych położonych poza obszarem uległa odpowiedniemu zmniejszeniu po zmianie obszaru dokonanej w 2011 r.

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. polegających na przyjęciu podstawy dla obniżenia wartości nieruchomości powoda bez uwzględnienia służebności mieszkania, pomimo, iż powyższa służebność w sposób zasadniczy wpływa na wartość nieruchomości, a więc powinna zostać uwzględniona przy orzekaniu;

7. art. 481 k.c. w związku 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;

8. art. 481 k.c. w związku 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 zasądanego

odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego pozwanego wynikającego z ww. przepisów i jest sprzeczne z funkcją jaką pełni odsetki;

Ponadto pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego na okoliczności wskazane w postanowieniu dowodowym z dnia 15 czerwca 2015 r., w szczególności poprzez zbadanie czy doszło do zmiany wartości nieruchomości powoda na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) poprzez określenie i porównanie jej wartości przed i po wejściu w życie ww. uchwały oraz ocenę czy ewentualna zmiana wartości nieruchomości powoda jest zgodna z tendencjami w zakresie kształtowania się cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości.

Reasumując pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt. 1 i 3 poprzez oddalenie powództwa obejmującego roszczenie o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ulicy (...) w W. (działka nr (...)), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód zaskarżył powyższy wyrok co do punktu 2 w zakresie oddalającym powództwo G. K. o zapłatę kwoty 30.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku strony powodowej i zarzucił mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r., Nr 129, poz. 902 ze zm.) w zw. z art. 136 ust. 3 POŚ poprzez uznanie, że termin zawity z art. 129 ust. 4 POŚ stosuje się również do roszczeń o nakłady na rewitalizację akustyczną określone w art. 136 ust. 3 POŚ, podczas gdy nie wynika to z treści ani systematyki aktu prawnego;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 136 ust. 3 POŚ w zw. z art. 129 ust. 2 POŚ i art. 129 ust. 4 POŚ poprzez uznanie, że roszczenie o koszty poniesione w celu wypełnienia przez istniejące budynki wymagań technicznych, jeśli wymogi dla budynków położonych na obszarze ograniczonego użytkowania zostały określone, ma charakter ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, a w związku z tym podlega ono takim samym rygorom jak roszczenie o spadek wartości nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany obszaru ograniczonego użytkowania, może być dochodzone tylko wtedy gdy nowy akt prawny zmienia te wymogi lub przedłuża czas ich trwania, podczas gdy wymogi z art. 136 ust. 3 POŚ mają charakter obowiązku prawnego i nie stosuje się do nich takiej wykładni;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 4 POŚ w związku z art. 136 ust. 1 POŚ poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że roszczenie strony powodowej o odszkodowanie obejmujące koszty rewitalizacji akustycznej budynku wynikające z objęcia tej nieruchomości (...) Ograniczonego (...) na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku wygasło, podczas gdy strona powodowa dokonała zgłoszenia roszczenia pismem z dnia 24 lipca 2013 roku, tj. przed upływem terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 POŚ;
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. z § 5 rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia w zw. z § 6 Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku poprzez niewłaściwą ich wykładnię i przyjęcie, że obowiązek prawny nałożony § 5 rozporządzenia nr 50 jest tożsamy treściowo z § 6 uchwały nr 76/11 podczas gdy pomimo podobieństwa redakcyjnego, treściowo są to dwa zupełnie różne obowiązki, gdyż o ich zawartości treściowej nie decyduje sposób redakcji, lecz dokumenty środowiskowe, do których odsyłają, a te wskazują na istotne różnice dotyczące docelowej działalności pozwanego, którą mógł prowadzić w oparciu o rozporządzenie nr 50, a tą, którą może prowadzić obecnie, w oparciu o uchwałę nr 76/11;
5. naruszenie przepisów postępowania art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 ust.1 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd I instancji, jako nieprzydatnych do rozstrzygnięcia sprawy, wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki i biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności wskazane

w pozwie z dnia 3 kwietnia 2014 roku, i samodzielne dokonanie przez Sąd oceny (bez jakiegokolwiek wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku sposobu dokonania tej oceny), czy na skutek wejścia w życie uchwały nr 76/11 doszło do zmiany wymagań technicznych, którym powinny odpowiadać budynki względem wymagań, które musiałby spełniać, gdyby obowiązywało rozporządzenie nr 50, podczas gdy ustalenie takie wymagało wiadomości specjalnych, gdyż inaczej niż w przypadku porównywania wprowadzanych w obu aktach ograniczeń dot. zabudowy, wymagania techniczne, które spełniać muszą budynki nie są wskazywane wprost w treści aktu wprowadzającego OOU, lecz są definiowane poprzez dokumenty środowiskowe (stanowiące podstawę wydania tych aktów) określające docelową działalność portu lotniczego, a przełożenie zawartych w nich danych (m.in. dotyczących natężenia hałasu lotniczego, charakteru i przebiegu operacji lotniczych) wymaga wiadomości specjalnych. Naruszenie miało istotny wpływ na wynik postępowania, gdyż doprowadziło do nierozpoznania co do istoty sprawy roszczenia powodów o odszkodowanie tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku;

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny dowodu - zgłoszenia roszczeń z dnia 28 sierpnia 2008 r. i przyjęcie, że w zgłoszenie to w pkt (...) nie obejmuje nakładów na wygłuszenie budynku powoda;

7. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 129 ust. 4 POŚ w zw. z art 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 z późn. zm., dalej jako ppsa). w zw. z art. 170 ppsa - poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że bieg 2 - letniego terminu zawitego dla wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi z art. 136 ust. 3 POŚ w zw. z art. 129 ust. 2 POŚ jest liczony od dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody M.. Nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. statuującego obowiązek dostosowania istniejących budynków do wymagań technicznych w zakresie izolacyjności przegród akustycznych i klimatu akustycznego w budynku, który to obowiązek nie był stosowany (i nie był egzekwowalny) na skutek uznania przez sądy administracyjne i organy administracji swojego związania (art. 153 ppsa i art. 170 ppsa) orzeczeniami Naczelnego Sądu Administracyjnego o utracie mocy obowiązującej przez przedmiotowy akt prawa miejscowego.

Wobec powyższego powód wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.), a także to, że takie rozstrzygnięcie uzasadnione jest ekonomią procesową.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji strony pozwanej oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powoda była o tyle zasadna, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku w zakresie nią objętym i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, zaś apelacja pozwanej była częściowo zasadna co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku.

Okolicznością bezsporną było, że powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami. Na mocy rozporządzenia 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: rozporządzenie nr 50, OOU 2007) nieruchomość ta znalazła się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w strefie M. 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.). Następnie zaś nieruchomość ta została objęta obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym na mocy Uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie 04 sierpnia 2011 roku (zwanej dalej: uchwała nr 76/11, OOU 2011), przy czym nieruchomość powoda znalazła się w strefie Z2.

Powód przede wszystkim domagał się zasądzenia na jego rzecz odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania. Podstawą prawną żądania pozwu w tym zakresie był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2018, poz. 799 j. t. z póź. zm., zwanej dalej: POŚ), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel

może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami odpowiedzialności pozwanego – jako podmiotu odpowiadającego na zasadach wskazanych w tych przepisach – są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Ze wskazanego przepisu wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Ponadto powód domagał się zasądzenia na jego rzecz odszkodowania w związku z nakładami, które musi ponieść w celu spełnienia przez jego budynki wymagań technicznych na obszarze ograniczonego użytkowania. Podstawą żądania pozwu w tej części był art. 136 ust. 3 POŚ zgodnie z którym 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.

W kontekście żądania pozwu, tak w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, jak i w ramach postępowania apelacyjnego, strona pozwana zarzucała powodowi nieposiadanie legitymacji materialnoprawnej, albowiem nabył on nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 15 lipca 2011 r., a więc już po wejściu w życie rozporządzenia nr 50. W ocenie Sądu Apelacyjnego w pełni jednak zasługuje na podzielenie stanowisko Sądu Okręgowego, który uznał, że powód posiada legitymację czynną w niniejszej sprawie. Okolicznością niesporną bowiem jest, że powód nabył nieruchomość z którą jest związane roszczenie, na podstawie umowy darowizny z dnia 15 lipca 2011 r. zawartej pomiędzy nim jako obdarowany oraz dziadkiem powoda Z. T. jako darczyńcą. Jednocześnie faktem ustalonym przez Sąd Okręgowy i niepodważonym jest, że Z. T. nabył uprzednio tę nieruchomość od F. T.. Z materiału dowodowego wynika, że dokonanie powyższej stopniowej transakcji było związane przede wszystkim z celami podatkowymi. Pozwany zaś nigdy nie kwestionował, że w dniu 29 sierpnia 2008 r. F. T. wystąpił wobec niego z żądaniem przyznania odszkodowania w kwocie 500 000 zł z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości oraz w kwocie również 500 000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (k. 352-355). Ten ostatni fakt wynika jednoznacznie ze zgłoszenia przedłożonego do akt niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że wierzytelność o której mowa w tym zgłoszeniu została scedowana na powoda. W ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać, że doszło w tym zakresie do naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego, iż w dniu 15 lipca 2011 r. F. T. przeniósł na powoda prawa wynikające ze zgłoszenia roszczenia dokonanego wobec pozwanego w dniu 29 sierpnia 2008 r. pomimo, iż twierdzenia powoda są w tym zakresie niewiarygodne, zostały podniesione na późniejszym etapie sprawy i pozostawały w sprzeczności ze stanowiskiem prezentowanym w sprawie na jej początkowym etapie, a ponadto przeprowadzone w tym zakresie dowody nie zasługiwały na uwzględnienie. Pominąwszy fakt, że pozwany nie wskazał jednostki redakcyjnej art. 233 k.p.c., której naruszenie w powyższym zakresie zarzucał, to należy uznać, że zmierzał do zarzucenia naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowo dokonaną ocenę wiarygodności materiału dowodowego. Argumentacja ta zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Trzeba bowiem zaznaczyć, że fakt zawarcia umowy cesji pomiędzy powodem a F. T. został szczegółowo opisany w jego zeznaniach złożonych w niniejszej sprawie, jak również w toku przesłuchania powoda. Świadek F. T. szczegółowo i szczerze opisał okoliczności transakcji będących podstawą nabycia przez powoda nieruchomości, jak również wierzytelności będącej podstawą pozwu. Zeznał, że w związku z umową darowizny doszło do przekazania powodowi pisemnego zgłoszenia roszczeń wobec pozwanego co już może być zdaniem Sądu Apelacyjnego uznane za dokonanie cesji, a tym samym uzasadnia posiadanie przez powoda legitymacji w niniejszej sprawie. Aczkolwiek oceniając wiarygodność tych zeznań nie można pominąć, że świadek był kuzynem powoda, to jednak sam ten fakt nie podważa jego wiarygodności. Trzeba bowiem przypomnieć, że świadek w chwili składania zeznań był osobą osiemdziesięciosześcioletnią. Jednocześnie powód w niniejszej sprawie przedstawił pisemne zgłoszenie roszczeń do pozwanego, co jest potwierdzeniem wersji świadka o sposobie wejścia

powoda w posiadanie tego dokumentu, któremu to faktowi towarzyszyło zawarcie ustnej umowy cesji. Okoliczność ta znajduje również potwierdzenie w sporządzonym przez strony pisemnym potwierdzeniu umowy cesji, które zostało przedłożone do akt niniejszej sprawy, a Sąd Okręgowy dopuścił z niego dowód. Potwierdzenie to dokonane zostało w dniu 21 października 2016 r. (k. 914). W potwierdzeniu tym jednoznacznie wskazano, że umowa cesji została zawarta w dniu 16 lipca 2011 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest okoliczności, które mogłyby podważyć wiarygodność powyższych dowodów. Faktem jest, że powód w pozwie o zawarciu tejże umowy cesji nie wspominał. Niemniej uczynił to niezwłocznie w związku z poniesionym przez pozwanego zarzutem braku legitymacji po jego stronie. Poza tym nie można zapomnieć, że w pozwie powód przede wszystkim powoływał się na fakt zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11, a w tej dacie powód był już właścicielem nieruchomości. Można stwierdzić, że potrzeba powołania się na powyższą cesję powstała dopiero w toku postępowania, w związku z jego przebiegiem. Nie można więc jedynie z uwagi na datę powołania się na zawarcie umowy cesji podważać tego faktu. Podobnie nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia art. 519 k.c. w związku z art. 129 POŚ poprzez błędne przyjęcie, iż F. T. w dniu 15 lipca 2011 r. mógł skutecznie przenieść na powoda prawa wynikające ze zgłoszenia roszczenia dokonanego wobec pozwanego w dniu 29 sierpnia 2008 r. pomimo, iż w tym dniu F. T. nie był już właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powód nabył w tym dniu własność tej nieruchomości od Z. T., a nie od F. T., który zbył tą nieruchomość na rzecz Z. T. w dniu 27 czerwca 2011 r. i nie mógł skutecznie po tym dniu rozporządzać prawami wynikającymi z ww. zgłoszenia, ponieważ są one związane z własnością nieruchomości. Przede wszystkim musi dziwić powołanie się w tym kontekście na naruszenie art. 519 k.c., albowiem przepis ten nie reguluje w jakimkolwiek aspekcie umowy cesji, ale umowę przejęcia długu. Niezależnie jednak od powyższego faktem całkowicie irrelevantnym prawnie jest, że w ustalonym przez Sąd Okręgowy dniu zawarcia pomiędzy powodem a F. T. umowy cesji nie był on już właścicielem nieruchomości. Trzeba bowiem zaznaczyć, że roszczenie oparte na art. 129 ust. 2 POŚ związane jest z przysługiwaniem określonej podmiotowi własności nieruchomości w czasie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Późniejsze zaś zmiany struktury właścicielskiej nie mają znaczenia dla ustalenia podmiotu, któremu roszczenie to przysługuje, albowiem pozostaje ono przy osobie która była właścicielem nieruchomości w dniu objęcia jej zakresem zastosowania rozporządzenia nr 50. Gdyby zresztą było inaczej, to wierzytelność ta musiałaby bez umowy cesji przejść samoczynnie na powoda. Rozważany aktualnie zarzut pozwanego jest całkowicie sprzeczny z pozostałą częścią jego argumentacji. Skoro jednak wierzytelność wynikająca z art. 129 ust. 2 POŚ przysługiwała F. T., to nie wyzbył się on tejże wierzytelności przez sam fakt przeniesienia własności nieruchomości do której ona się odnosi na osobę trzecią. W konsekwencji mimo, iż nie przysługiwała mu już własność nieruchomości wierzytelność jako prawo podmiotowe względne pozostała przy dotychczas uprawnionym, a więc mógł on następnie dokonać jej cesji. Odmienne stanowisko pozwanego pozbawione jest jakiegokolwiek oparcia w przepisach prawa. W niniejszej sprawie nie ma również zastosowania art. 511 k.c. zgodnie z którym jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew tej wierzytelności powinien być również pismem stwierdzony. Trzeba bowiem zaznaczyć, że brak jest pisma sporządzonego przez pozwanego i F. T., a z którego wynikałoby, że wierzytelność będąca przedmiotem cesji była stwierdzona na piśmie. Za taki fakt nie może być uznane jedynie pisemne zgłoszenie tejże wierzytelności pozwanej spółce. Ponadto ustawodawca w art. 511 k.c. stanowi o „stwierdzeniu” przelewu wierzytelności pismem, a nie o zawarciu przelewu w formie pisemnej. Czym innym jest dokonanie czynności prawnej w formie pisemnej, a czym innym „stwierdzenie” pismem, iż określona czynność została dokonana. „Stwierdzenie pismem” nie odnosi się bowiem do formy czynności prawnej, a jedynie do istnienia pisma stwierdzającego, że umowa przelewu została przez strony zawarta. Tymczasem, o czym była już mowa, umowa cesji została stwierdzona pismem, co tym bardziej nie pozwala na przyjęcie, że doszło do naruszenia art. 511 k.c. Sam zaś fakt sporządzenia tego pisma pięć lat po zawarciu umowy cesji nie ma znaczenia dla jego mocy dowodowej, a tym bardziej dla ważności tego potwierdzenia. Ostatecznie należy uznać, że powód wykazał zawarcie pomiędzy stronami umowy cesji wierzytelności zgłoszonej do strony pozwanej pod rządami rozporządzenia nr 50. Natomiast po nabyciu przez siebie nieruchomości, powód osobiście dokonał już wobec pozwanego zgłoszenia roszczeń w związku z wejściem w życie uchwały nr 76/11. Należy jedynie przypomnieć, że uchwała ta weszła w życie już po nabyciu przez powoda własności rozważanej nieruchomości. Ostatecznie więc brak było podstaw do kwestionowania legitymacji powoda w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwały na uwzględnienie również te zarzuty apelacji strony pozwanej, które zmierzały do podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodu z opinii biegłego sądowego, który to



dowód stanowił podstawę dla ustaleń faktycznych w zakresie wysokości szkody poniesionej przez powoda, jak również istnienia związku przyczynowego. Biegły sądowy dokonał wyceny wartości nieruchomości powoda na dzień 24 sierpnia 2007 r., 19 czerwca 2011 r., jak również na dzień sporządzenia opinii przy zastosowaniu podejścia porównawczego. W przypadku wyceny dotyczącej roku 2007 zastosowano metodę korygowania ceny średniej, zaś w zakresie dotyczącym roku 2011 i 2015 przyjęto metodę porównywania parami. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do kwestionowania przyjętego przez biegłego sądowego podejścia, czy metody. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy czym zgodnie z § 4 ust. 2 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 podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów). Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów). Natomiast przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów). W myśl zaś art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W kontekście powyższych przepisów nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, że przyjęta przez biegłego sądowego metoda wyliczenia ubytku wartości nieruchomości powoda była w pełni zgodna z przepisami prawa. Biegły sądowy w toku wyjaśnień do opinii wskazał, że zastosowanie metody porównywania parami jest konieczne jeżeli na rynku nie występują liczne transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, zaś w przypadku gdy istnieje co najmniej jedna taka transakcja dopuszczalne jest zastosowanie metody korygowania ceny średniej (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:03:20-00:04:20). Takie wymogi spowodowały, że biegły sądowy nie mógł sporządzić całej opinii przy zastosowaniu tej samej metody.

Jednocześnie już w tym miejscu należy przypomnieć, że nieruchomość, której dotyczyło niniejsze postępowanie jest gruntem specyficznym. Ma ona powierzchnię 3000 m<sup>2</sup> i jest zabudowana ośmioma budynkami, w tym pięcioma gospodarczymi oraz 3 mieszkalnymi, przy czym jeden z budynków mieszkalnych przeznaczony był do rozbiórki. Z tego też względu w celu wyliczenia wartości tejże nieruchomości biegły podzielił ją na dwie nieruchomości. Oczywiście nie dokonano jakiegokolwiek podziału geodezyjnego, a jedynie podziału formalnego na potrzeby niniejszej opinii. W ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle opinii pisemnej biegłego sądowego, ale także wyjaśnień złożonych przez niego na rozprawie taki sposób wyceny nieruchomości nie może budzić wątpliwości. Dla porządku należy przypomnieć, że biegły sądowy wskazał, iż nie znalazł transakcji nieruchomością podobną do nieruchomości powoda pod względem zarówno powierzchni, jak i rodzaju zabudowy. Natomiast praktyka podziału nieruchomości dla potrzeby dokonania jej wyceny nie jest powszechna, niemniej niekiedy, z uwagi na specyfikę wycenianej nieruchomości, jest jedyną możliwą. Biegły sądowy dodał, że taki właśnie przypadek zachodził w niniejszej sprawie. Ponadto brak jest w jego ocenie jakichkolwiek przeciwskażeń do formalnego podziału nieruchomości na potrzebę jej wyceny (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:12:50-00:14:40). Pozwany w uzasadnieniu apelacji stawiał zarzut niesporządzenia przez biegłego choćby szkicu dokonanego podziału nieruchomości. Niemniej zarzut ten nie mógł doprowadzić do podważenia wniosków opinii. Jeszcze raz bowiem należy przypomnieć, że dokonany przez biegłego sądowego podział nie miał charakteru geodezyjnego. Z opinii pisemnej wynika zaś, że każda z otrzymanych

w tej sposób nieruchomości miała powierzchnię 1500 m<sup>2</sup> i była zabudowana jedynym budynkiem mieszkalnym (pominąwszy budynek nadający się do rozbiórki). Biegły sądowy wskazał jednocześnie, że podział taki nie ma wpływu na otrzymany przez niego wynik wartości nieruchomości (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:12:50-00:14:40).

Pozwany kwestionując dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego wskazywał, że doszło do naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż opinia biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. jest prawidłowa, logiczna oraz zgodna z obowiązującymi przepisami i może stanowić podstawę dla określenia w jakiej części spadek wartości nieruchomości powoda nastąpił w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. pomimo, iż powyższa opinia zawiera zasadnicze błędy logiczne, metodyczne oraz jest niezgodna z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w tym w szczególności art. 134 ust. 2-4, art. 135 ust. 1 i art. 154 ww. ustawy, a ponadto pomimo, iż na potrzeby wykonania opinii w zakresie określenia wartości nieruchomości powoda dokonano nieprawidłowego, w odniesieniu do wymogów wynikających z art. 4 pkt. 16 ww. ustawy, doboru nieruchomości porównawczych. Niemniej w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten był błędny. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami juredyicznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Pozwany uzasadniając powyższy zarzut w pierwszej kolejności powołuje się na fakt, że biegły przyjął błędną powierzchnię użytkową budynków znajdujących się na nieruchomości powoda. Niemniej zdaniem Sądu Apelacyjnego również ta kwestia została w sposób wyczerpujący wyjaśniona w toku pytań zadawanych biegłemu sądowemu na rozprawie do jego pisemnej opinii. Biegły sądowy przyznał, że powierzchnia budynków znajdujących się na nieruchomościach porównywalnych była powierzchnią użytkową, natomiast w przypadku nieruchomości powoda biegły sądowy dysponował jedynie powierzchnią zabudowy (całkowitą). Biegły sądowy wyjaśnił jednak, że taka sytuacja występuje stosunkowo często i wówczas rolą biegłego sądowego jest dostosowanie powierzchni całkowitej do powierzchni użytkowej. Biegły sądowy dodał jednocześnie, że stosowany przez niego przelicznik jest przyjęty, aczkolwiek nie wynika z przepisu prawnego (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:07:50-00:10:20). Szczegółowe wyjaśnienia powyższej kwestii znajdują się również w opinii pisemnej uzupełniającej w której biegły wskazał, że przyjęty przez niego przelicznik powierzchni zabudowy na powierzchnię użytkową jest zalecany przez portal dla rzeczoznawców majątkowych, zaś stosowanie przy dokonanych wycenach narzędzi pomocniczych jest powszechne w praktyce rzeczoznawców majątkowych (k. 835). Odwołanie się biegłego sądowego w powyższej kwestii do praktyki, jak również doświadczenia zawodowego biegłego jest w pełni przekonujące. Należy jedynie dodać, że pozwany co prawda zakwestionował dokonane przez biegłego sądowego przeliczenie, niemniej w sposób ogólny, nie odnosząc się do przyjętej przez biegłego sądowego powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów, jak również nie twierdził, że powierzchnia ta była większa lub mniejsza od wyliczonej przez biegłego. Takie stanowisko pozwanego w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowi jedynie polemikę z wnioskami biegłego, niemniej nie mogącą podważyć wniosków wynikających z opinii biegłego sporządzonej w sprawie.

Następnie pozwany wskazał, że przyczyną niewiarygodności wniosków biegłego miałyby być nieprzebadanie przez niego rynku. Niemniej zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego nie wytrzymuje konfrontacji z treścią opinii pisemnej, jak również opinii uzupełniającej. Biegły sądowy zaznaczył, że żadna regulacja prawna nie ustala jak obszerna ma być dokonana analiza rynku. Biegły sądowy analizę tą przeprowadził zaś zarówno we wstępie do sporządzonej opinii (k. 724), jak również ustalając wartość nieruchomości powoda na poszczególne lata (k. 727-729, 736-737). Przy zastosowaniu zaś metody korygowania ceny średniej biegły sądowy wyodrębnił 32 transakcje (k. 727-729). Wbrew jednocześnie stanowisku pozwanego dokonana analiza rynku uwzględniała cechy rynkowe nieruchomości

wpływających na wartość nieruchomości. Biegły sądowy już w pisemnej opinii uzupełniającej zaznaczył, że cechy rynkowe nie wynikają z ogólnej analizy rynku, ale z tabel nieruchomości porównywalnych, szczegółowo opisanych w opinii pisemnej. Cechy te mają jednocześnie charakter lokalny a nie uniwersalny. Powyższe okoliczności nie pozwalają na podzielenie argumentów pozwanego.

Pozwany kwestionował wyliczoną przez biegłego wartość nieruchomości powoda na dzień 24 sierpnia 2007 r. podważając wyliczony trend cen, jak również fakt, że nie jest wiadomym na jakiej podstawie trendem nieruchomości na terenie W. biegły koryguje wartość nieruchomości porównywalnych z U. i U.. Pozwany pomija jednak, że biegły sądowy już w opinii pisemnej wskazał, że według raportu Rzeczpospolita ceny domów w okresie połowa 2006 r. do połowy 2007 r. wzrosły o około 10% z tendencją wzrostową. Następnie biegły sądowy wylicza trend w wyodrębnionym zbiorze i przyjmuje go na 1,89% w skali miesiąca (k. 729). Wreszcie koryguje transakcje o trend czasowy przyjmując w rzeczywistości dodatkowo dobrane nieruchomości z dzielnicy U. i U., niemniej biegły sądowy uwzględnia w tym zakresie trend uprzednio wyliczony (k. 730). Kluczowe jest również, że pozwany nigdy w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, jak również Sądem Apelacyjnym nie twierdził, że trend na terenie U. czy U. był inny od zastosowanego przez biegłego sądowego.

Kolejno pozwany zarzucił, że w wyodrębnionym przez biegłego sądowego zbiorze nieruchomości będących podstawą zastosowania metody korygowania ceny średniej jedynie niektóre nieruchomości spełniają kryteria podobieństwa. W tym jednak kontekście należy wskazać, że nieruchomość porównywalna, to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przyjęte zaś przez biegłego sądowego nieruchomości porównywalne są podobne pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania. Niemniej oczywistym jest, że nie są one identyczne z nieruchomością powoda, czego zresztą metoda korygowania ceny średniej nie wymaga. Ceny właśnie w takim przypadku koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobnej od nieruchomości wycenianej. Biegły sądowy wyodrębnił w tym przypadku następujące cechy: stan techniczny nieruchomości 30%, powierzchnia działki 30%, powierzchnia użytkowa 10%, zabudowa towarzysząca 10%, oraz lokalizacja 10%. Następnie określono cechy rynkowe szacowanej nieruchomości (k. 731-732). Powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego dowodzi, że wskazane przez pozwanego w apelacji różnice pomiędzy wyodrębnionymi nieruchomościami zostały w ten sposób zniwelowane. Ponadto należy przypomnieć, że aktualnie rozważany zarzut dotyczy wyceny na rok 2007. O ile w tym przypadku do ustalenia trendu czasowego biegły posłużył się rozszerzoną tabelą transakcyjną, o tyle samo ustalenie wartości nieruchomości powoda nastąpiło na podstawie wartości nieruchomości najbardziej podobnych, co również ma znaczenie dla oceny zasadności wniosków wynikających ze sporządzonej w sprawie opinii.

W kolejnej części apelacji pozwany kwestionował zastosowanie przez biegłego sądowego współczynnika korygującego. Pozwany wskazywał, że przyczyną zastosowania tego współczynnika było podpiwniczenie, niemniej w jego ocenie nie jest to cecha wykraczająca poza cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównania. Kwestia ta została jednak wyjaśniona przez biegłego sądowego w toku pisemnej opinii uzupełniającej. Biegły sądowy wskazał, że szczególne wady lub zalety nieruchomości, wykraczające poza cechy rynkowe uzasadniają zastosowanie współczynnika korygującego z przedziału 0,90 do 1,10. Biegły sądowy dodał, że zastosowanie współczynnika w przypadku wyceny na rok 2007 jest uzasadnione, albowiem cecha podwyższająca wartość budynku znajdującego się na nieruchomości powoda, a związana z istnieniem podpiwniczenia nie jest wyszczególniona w tabeli cech odnoszących się do wartości w roku 2007 (k. 838). Powyższe wyjaśnienie biegłego w ocenie Sądu Apelacyjnego jest w pełni uzasadnione, albowiem brak zastosowania takiego współczynnika korygującego uniemożliwiłby ustalenie prawidłowej wartości wycenianej nieruchomości na tę datę.

Trudno również podważać opinię biegłego sądowego w kontekście nieuwzględnienia wartości budynku przeznaczonego do rozbiórki. Kwestia ta również została szczegółowo wyjaśniona w toku przesłuchania biegłego sądowego na rozprawie. Przyznał on, że w opinii nie uwzględnił wartości jednego z budynków mieszkalnych, niemniej dodał, że co prawda w stosunku do budynku tego nie wydano decyzji nakazującej rozbiórkę, ale nadaje się on jedynie do rozbiórki. W takim zaś przypadku zgodnie z metodologią przyjmuje się, że koszty rozbiórki zostaną pokryte

odzyskanymi materiałami, co pozwala na wyzerowanie wartości tego budynku w sporządzonej przez biegłego wycenie (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:16:00-00:18:00). Wyjaśnienie biegłego w tym zakresie jest tym bardziej przekonujące jeśli zważyć, że podkreślił on, iż z uwagi na materiał z którego zbudowany jest tenże budynek koszty jego rozbiórki nie będą duże.

Przechodząc zaś do wyceny nieruchomości powoda na dzień 19 czerwca 2011 r. pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że nie jest jasne dlaczego właśnie ten dzień przyjęto za ustalenie wartości nieruchomości. Biegły sądowy wskazał jednak, że przypada on na dzień przez przyjęciem przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr 76/11. Poza tym wartość ta pozostaje aktualna również na sierpień 2011 r., a więc miesiąc wejścia w życie uchwały nr 76/11 obejmującej nieruchomość powoda strefą Z2. Biegły zaznaczył bowiem, że rynek nieruchomości nie reaguje tak gwałtownie na dane zjawisko, zaś zgodnie z przepisami operat szacunkowy pozostaje aktualny przez okres nawet 2 lat (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:19:50-00:21:10). W ocenie Sądu Apelacyjnego w powyższym kontekście trudno kwestionować dzień na który dokonano wyceny.

Ponadto także w zakresie wyceny na dzień 19 czerwca 2011 r. pozwany kwestionował podobieństwo przyjętych przez biegłego nieruchomości. Niemniej kwestia ta została już powyżej wyjaśniona. Wskazano, że w żadnym wypadku nie chodzi tu o nieruchomości identyczne, ale podobne, zaś owe różnice są korygowane poprzez cechy rynkowe. W tym jednak ostatnim kontekście pozwany podkreśla, że biegły sądowy w sposób odmienny określił cechy wycenianej nieruchomości w stosunku do tychże cech określonych przy wycenie nieruchomości na 2007 r. Kwestię tą biegły sądowy wyjaśnił wyczerpująco w pisemnej opinii uzupełniającej. Biegły sądowy przyznał, że cechy te w zakresie wyceny na 19 czerwca 2011 r. zostały inaczej określone niż przy wycenie na rok 2007. Niemniej w żadnym wypadku nie może być to uznane za błąd, a wręcz przeciwnie jest wynikiem szczegółowej analizy nieruchomości podobnych. Kontynuując biegły sądowy wskazał, że cechy rynkowe zawsze określa się na podstawie bazy danych obiektów porównywalnych, a więc wynikają one z tabel nieruchomości porównywalnych. Po analizie każdej z zastosowanych baz biegły sądowy uznał, że w poszczególnych latach takie a nie inne cechy wpływają na wartość nieruchomości, a w dodatku w takim a nie innym stopniu (k. 838). Inaczej mówiąc inne cechy rynkowe oraz ich waga jest konsekwencją przyjęcia w roku 2011 innej bazy porównawczej niż w roku 2007 r., a ponadto wpływ na to mają również preferencje nabywców. Nie można więc podważać przyjętych w tym zakresie przez biegłego różnic.

W zakresie wyceny nieruchomości powoda na dzień 19 czerwca 2011 r. pozwany powołał się również na Zeszyt metodyczny i wskazany w nim sposób określenia ubytku wartości nieruchomości spowodowanego występowaniem hałasu. Niemniej należy zaznaczyć, że w niniejszej sprawie, to nie hałas miał być czynnikiem różnicującym nieruchomości, ale położenie ich w obszarze ograniczonego użytkowania oraz poza tym obszarem. Bezprzedmiotowe byłoby więc odnoszenie się biegłego do występującego hałasu. Czynnikiem różnicującym wartość nieruchomości jest jedynie ich lokalizacja w OOU lub poza OOU, a wobec tego także rozważany aktualnie zarzut nie mógł doprowadzić do podważenia opinii biegłego.

Wreszcie również w zakresie wyceny na dzień sporządzenia opinii pozwany zarzucał zły dobór nieruchomości porównywalnych, niemniej z przytoczonych już względów zarzut ten był bezprzedmiotowy, albowiem brak jest nieruchomości identycznych, zaś różnice są korygowane poprzez cechy rynkowe. Podobnie należy ocenić zarzut innego doboru cech rynkowych i ich wag – przyczyna ich zróżnicowania w poszczególnych wycenach pozostaje aktualna i w pełni uzasadniona.

Pozwany w zakresie wyceny na 4 sierpnia 2011 r. i dzień sporządzenia opinii zarzucił również zastosowanie współczynnika korygującego w zakresie powierzchni użytkowej budynku przy pominięciu jego powierzchni całkowitej. Trzeba jednak zaznaczyć, o czym też była już mowa, że wielkość powierzchni użytkowej pozostaje w bezpośrednim związku z powierzchnią budynku, a wobec tego uwzględnienie powierzchni użytkowej przynajmniej pośrednio oznacza również uwzględnienie powierzchni całkowitej. Poza tym przyjęcie przy rozważanej aktualnie wycenie korekty z tytułu powierzchni użytkowej jest zasadne z tego względu, że element ten nie został ujęty w kontekście którejkolwiek cech rynkowych. Tymczasem budynki mieszkalne zlokalizowane na gruncie powoda różniły się w tym zakresie

w sposób istotny od budynków zlokalizowanych na nieruchomościach porównywalnych, co uzasadniało przyjęcie zastosowanego współczynnika.

Ostatecznie więc w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty pozwanego zmierzające do podważenia wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego A. G. były całkowicie niezasadne. Wnioski zawarte w tej opinii były w pełni przekonujące, zwłaszcza w kontekście dodatkowych wyjaśnień udzielonych przez biegłego sądowego zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej, jak i w ustnej opinii złożonej na rozprawie. Trafnie więc Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o powołanie kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Trzeba jednocześnie dodać, że pozwany w apelacji nie zawarł wniosku na podstawie art. 380 k.p.c. co do kontroli tego postanowienia przez Sąd II instancji. Przepis powyższy jednoznacznie zaś stanowi, że Sąd II instancji może rozpoznać postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, niemniej jest to możliwe jedynie na podstawie wniosku samej strony, którego w niniejszym przypadku pozwany nie złożył, pozbawiając się wobec tego możliwości kontroli postanowienia z dnia 25 października 2016 r. Pozwany złożył natomiast w apelacji nowy wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Wniosek ten postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 września 2019 r. został jednak oddalony jako spóźniony. Zgodnie bowiem z art. 381 k.p.c. Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. W ocenie Sądu Apelacyjnego złożenie nowego wniosku dowodowego w postępowaniu apelacyjnym było spóźnione, tym bardziej że pozwany w inny sposób mógł podważać postanowienie wydane przez Sąd Okręgowy. Poza tym prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w rozważanym zakresie było zbędne, albowiem w ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego sądowego sporządzona w toku postępowania przez Sąd Okręgowy była logiczna i wyczerpująca.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że według opinii biegłego sądowego wartość nieruchomości powoda (uwzględniając obciążającą ją służebność) na dzień 24 sierpnia 2007 r. wynosiła 693 996 zł, zaś na dzień 19 czerwca 2011 r. było to 736 240 zł (przy wartości nieruchomości porównywalnej położonej poza OOU 888 669 zł), a na dzień sporządzenia opinii było to 280 657 zł (przy wartości nieruchomości porównywalnej położonej poza OOU 378 449 zł). Natomiast bez uwzględnienia służebności mieszkania wartość nieruchomości powoda na dzień 24 sierpnia 2007 r. wynosiła 788 479 zł, zaś na dzień 19 czerwca 2011 r. było to 811 586 zł (przy wartości nieruchomości porównywalnej położonej poza OOU 964 015 zł), natomiast na dzień sporządzenia opinii było to 525 999 zł (przy wartości nieruchomości porównywalnej położonej poza OOU 709 277 zł). W kontekście zarzutów zawartych w apelacji pozwanego trzeba zaznaczyć, że wynikający z opinii biegłego sądowego spadek wartości nieruchomości powoda należy wiązać z objęciem go OOU – najpierw strefą M, a następnie strefą Z2. Błędne były zarzuty naruszenia w tym zakresie przez Sąd Okręgowy art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. POŚ 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 powstaniem nowych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości powoda w stosunku do ograniczeń wynikających z rozporządzenia Wojewody (...) nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dla L. im. F. C. w W.), przy uwzględnieniu, iż powód nabył przedmiotową nieruchomość w dniu 15 lipca 2011 r., a więc już w czasie obowiązywania ww. rozporządzenia wraz wszelkimi ograniczeniami z niego wynikającymi, jak również art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnych wniosków z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego A. G. 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 183.278 zł., gdy powyższa oszacowana przez biegłego kwota stanowi jedynie różnicę wartości nieruchomości strony powodowej w stosunku do wartości nieruchomości podobnych położonych poza (...) ograniczonego (...) określoną na dzień sporządzenia opinii, a analiza wniosków zawartych w opinii dowodzi, iż wartość nieruchomości powoda nie uległa zmniejszeniu w związku z objęciem w 2007 r. granicami (...) ograniczonego (...), a ponadto, iż wartość nieruchomości powoda obliczona przy założeniu położenia w obszarze i nieruchomości porównawczych położonych poza obszarem uległa odpowiedniemu zmniejszeniu po zmianie obszaru dokonanej w 2011 r. Trzeba bowiem zaznaczyć, że biegły sądowy w opinii sporządzonej w niniejszej sprawie jednoznacznie wskazał, że przyczyną zwiększonego spadku wartości nieruchomości powoda w stosunku do wartości

nieruchomości położonej poza OOU, jest wejście w życie rozporządzenia nr 50, a następnie uchwały nr 76/11, które obejmowały tą nieruchomość OOU. W opinii pisemnej biegły wskazał, że chodzi przede wszystkim o spadek wartości będący konsekwencją wejścia w życie uchwały nr 76/11, ale w wyjaśnieniach do opinii pisemnej wskazał, że kwota związana ze spadkiem wartości nieruchomości związanym z objęciem jej strefą M mieści się w spadku związanym z ustanowieniem OOU na mocy uchwały nr 76/11 (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:26:50-00:28:00). Ma rację pozwany, że w stosunku do nieruchomości powoda na podstawie uchwały nr 76/11 przewidziano mniejsze ograniczenia w użytkowaniu niż te wynikające z rozporządzenia nr 50. Sam ten fakt nie oznacza jednak, że wejście w życie uchwały nr 76/11 nie spowodowało dalszego spadku wartości nieruchomości powoda. Należy dodać, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje rynek nieruchomości znajdujący się w granicach tego obszaru, jako dotknięty niedogodnościami związanymi z bliskością lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego ustanawiający OOU niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Właściciel nieruchomości położonej w OOU jest bowiem zmuszony znosić poziom immisji dopuszczalnych na tym obszarze zgodnie z uchwałą o jego ustanowieniu. Jest zatem w tym zakresie trwale ograniczony w swoich uprawnieniach właścicielskich. Ograniczenie to nie pozostaje zaś bez wpływu na wartość nieruchomości, co w niniejszej sprawie wynika z przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego sądowego. Powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego dowodzi nie tylko bezzasadności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ale także art. 129 ust. 2 POŚ.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego postulujący dokonanie porównania wartości nieruchomości w OOU i poza OOU w dłuższej perspektywie czasowej. Pozwany chciałby w ten sposób zbadać czy zdarzenie w postaci wejścia w życie rozporządzenia nr 50 i następnie uchwały nr 76/11 doprowadziło do zmian cen. Niewątpliwie ocena skutków istnienia OOU wymaga porównania, które może być prowadzone w aspekcie czasowym (stan w tym samym miejscu przed i po ustanowieniu obszaru) bądź terytorialnym (stan w obszarze i poza nim w jednym czasie). Żadne z tych rozwiązań nie jest z góry wykluczone, a o ile zostanie dobrze zastosowane, nie może być uznane za nieprawidłowe. Porównanie w aspekcie terytorialnym według stanu w jednej określonej dacie umożliwia wyeliminowanie szeregu czynników zmiennych w czasie i to o charakterze powszechnym (trendy cenowe, sytuacja gospodarcza, polityka kredytowa, zmiany prawne itp.), jak też lokalnym (np. inwestycje w infrastrukturę na danym terenie). Metoda ta ma więc swoje istotne zalety pozwalając uniknąć kontrowersji i niekiedy dyskusyjnych założeń oraz ocen biegłych. Zarzuty pozwanego nie mogły więc spowodować zdyskwalifikowania metody biegłego, skoro nie prowadziły jednocześnie do wniosku, że dokonana przez niego wycena była nieprawidłowa, np. wobec przyjęcia niewłaściwych nieruchomości do porównania, nieprawidłowego określenia cech poszczególnych nieruchomości czy przypisania im niewłaściwego wpływu na wartość.

Ostatecznie więc zdaniem Sądu Apelacyjnego dokonane przez biegłego sądowego porównanie cen nieruchomości powoda z nieruchomością położoną poza OOU obrazuje wpływ na wartość nieruchomości powoda najpierw rozporządzenia nr 50, a następnie uchwały nr 76/11, przy czym należy przypomnieć, że z uwagi na dokonaną cesję powód był uprawniony do dochodzenia w niniejszej sprawie tego typu roszczenia. Inaczej mówiąc istnieje związek przyczynowy między ustanowieniem OOU a spadkiem wartości nieruchomości powoda. Wbrew stanowisku pozwanego ustanowienie OOU spowodowało powstanie szeregu ograniczeń w opisanym wyżej znaczeniu obejmujących przedmiotową nieruchomość. Jak wynika z opinii biegłego rzutu ją one na wartość nieruchomości. Jednocześnie biegły nie stwierdził istnienia innych czynników wpływających w ten sam sposób na tę wartość, a pozwany nie wywodził, iż czynniki takie w ogóle istnieją. Opisana relacja ma niewątpliwie charakter adekwatny, skoro wszelkie ograniczenia zawężające prawa właściciela i możliwość korzystania przez niego z rzeczy negatywnie oddziałują na jej wartość. Jej istnienia dowodzą w szczególności ustalenia biegłego, z których wynika, że ceny transakcyjne w OOU są po prostu niższe.

Niemniej do rozstrzygnięcia pozostawała kwestia, którą wartość nieruchomości powoda i porównywalnej należy przyjąć do wyliczenia wysokości szkody. Sąd Okręgowy przyjął w tym zakresie wartość bez uwzględnienia obciążenia nieruchomości powoda służebnością osobistą. W ocenie Sądu Apelacyjnego jednak zasadny był zarzut pozwanego zmierzający do ustalenia wysokości szkody powoda z uwzględnieniem faktu obciążenia tejże nieruchomości

służebnością osobistą. Okolicznością bezsporną jest, że wartość nieruchomości powoda w niniejszej sprawie nie jest ustala w związku z zamiarem jej zbycia, ale w celu ustalenia spadku wartości tejże nieruchomości. Trzeba jednak dodać, że ustalając wartość nieruchomości Sąd Okręgowy powinien uwzględnić jej stan faktyczny i stan prawny w czasie zaistnienia szkody. Bezsporny jest natomiast, że zarówno w czasie wejścia w życie rozporządzenia nr 50, jak i uchwały nr 76/11, a także sporządzenia przez biegłego sądowego opinii pisemnej nieruchomości była obciążona służebnością osobistą - najpierw jedną, a następnie dwiema. Ustalając więc wartość tejże nieruchomości nie sposób w ocenie Sądu Apelacyjnego abstrahować od tego faktu. Jest to tym bardziej uzasadnione jeżeli zważyć, że służebność osobista jest ograniczonym prawem rzeczonym a wobec tego jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela nieruchomości powoda. Jednocześnie fakt jej obciążenia tym prawem wpływa na jej wartość, od czego nie można abstrahować ustalając wysokość szkody powoda. Nieprzekonywujące jest odmienne stanowisko powoda w tym zakresie. Pominięcie bowiem tak istotnego obciążenia nieruchomości oznaczałoby nieustalenie stanu tejże nieruchomości, co ma przecież zasadnicze znaczenie dla jej. Stanowisko Sądu Apelacyjnego ma dodatkowo wsparcie w § 38 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości, przy czym przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Pomocniczo można również powołać § 38 ust. 5 rozporządzenia zgodnie z którym w przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia. Nie ma również znaczenia, że w dniu wyrokowania przez Sąd Apelacyjny Feliks T. na rzecz którego służebność osobista została ustanowiona, według informacji przekazanej na rozprawie apelacyjnej, już nie żył. Pominąwszy fakt, że nie jest znany los prawny służebności ustanowionej na rzecz W. T., to dodatkowo należy wskazać, że Sąd Apelacyjny jest związany stanem faktycznym i prawnym nieruchomości na czas wyrządzenia szkody, a w tej dacie obie powyższe służebności istniały. W ocenie Sądu Apelacyjnego biegły sądowy w sposób prawidłowy ocenił wpływ wartości służebności na wartość nieruchomości. Dla oszacowania wartości służebności biegły sądowy zastosował podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni dochodów, przy pominięciu wartości rezydualnej. Stałe dochody ustalono na podstawie rynku najmu nieruchomości podobnych, uwzględniono czas trwania służebności zgodnie z wiekiem uprawnionego i danymi Prezesa GUS dotyczącymi okresu życia, jak również zastosowano stopę redyskontową. Biegły sądowy zaznaczył, że istotnym dla określenia wartości służebności był czynsz, który musiałby być płacony przez uprawnionego. Jednocześnie biegły zaznaczył, że dla wysokości czynszu nie ma znaczenia, czy nieruchomość położona jest w OOU, czy poza OOU (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:22:20-00:25:20, 00:36:40-00:41:00). Biegły sądowy zaznaczył jednocześnie, że przy wyliczeniach uwzględnił jedną służebność, albowiem w razie obciążenia całej nieruchomości służebnością taki sposób jej wyliczenia był prawidłowy, albowiem nie może być tak aby cała nieruchomość była użytkowana równocześnie przez obu uprawnionych ze służebności, a wobec tego niezasadne byłoby dublowanie obciążenia w kontekście wartości nieruchomości (wyjaśnienia biegłego sądowego do opinii – protokół elektroniczny 00:22:20-00:25:20). W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe stanowisko biegłego zasługuje na pełną aprobatę. Ostatecznie należało przyjąć, że spadek wartości nieruchomości związany z objęciem nieruchomości powoda strefą OOU 2007 – M, a następnie (...) – Z2, z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości służebnościami, wynosił 97792 zł. Powyższe zaś rodziło konieczność zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i oddalenia powództwa w zakresie kwoty 85 486 zł a dochodzonej tytułem utraty wartości nieruchomości powoda. W pozostałym zaś zakresie apelacja jako bezzasadna zasługiwała na oddalenie (art. 385 k.p.c.).

Należy jeszcze dodać, że apelacja pozwanego nie była zasadna także w zakresie w którym zasądzono odsetki od należnej sumy. Badając powyższy zarzut należy podkreślić, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, nr 2, poz. 16) wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 POŚ powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacenia odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.). Powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego wartość nieruchomości. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że roszczenie powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie z

wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazaną postać uszczerbku majątkowego) powstało jeszcze przed wydaniem wyroku zasądającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego. Odszkodowanie takie jak dochodzone niniejszym pozwem jest świadczeniem bezterminowym, zatem do jego wymagalności stosuje się przepis art. 455 k.c. Stało się zatem wymagalne niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego zawiadomienia, w którym powód poinformował o wysokości swego roszczenia, jego podstawie faktycznej i prawnej. Roszczenie powoda było z pewnością wymagalne w dacie początkowej zasądzenia odsetek tj. 21 czerwca 2013 r. i dlatego rozstrzygnięcie w tym zakresie jest prawidłowe. W ostatnim okresie zasadność takiego rozumowania potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 19 lipca 2019 r., II CSK 533/18, niepubl.

Przechodząc zaś do analizy zarzutów wywiedzionych w apelacji powoda należy zaznaczyć, że apelacja powoda dotyczyła jedynie roszczenia związanego z żądaniem odszkodowania w związku z kosztami rewitalizacji akustycznej budynków strony powodowej. Sąd Okręgowy powództwo w powyższym zakresie oddalił. W tym kontekście należy wskazać, że nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 4 POŚ w zw. z art. 136 ust. 3 POŚ poprzez uznanie, że termin zawity z art. 129 ust. 4 POŚ stosuje się również do roszczeń o nakłady na rewitalizację akustyczną określone w art. 136 ust. 3 POŚ, podczas gdy zdaniem apelującego nie wynika to z treści ani systematyki aktu prawnego. Trzeba bowiem zaznaczyć, że art. 136 ust. 3 POŚ wyraźnie w zakresie unormowanego w nim roszczenia nawiązuje do art. 129 ust. 2 POŚ. Roszczenie o odszkodowanie w związku nakładami na rewitalizację akustyczną budynku realizowane jest na zasadach wynikających z art. 129 ust. 2 POŚ, a wobec tego należy przyjąć, że do roszczenia tego ma zastosowanie również prekluzyjny termin ograniczający jego dochodzenie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wynika to z odesłania zawartego w art. 136 ust. 3 POŚ. Za poglądem Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji powoda, przemawia zarówno wykładnia językowa, jak i systemowa art. 136 ust. 3 POŚ. Z przepisu tego wynika, że 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. Celem więc normy z art. 136 ust. 3 POŚ nie jest ustanowienie nowego roszczenia, ale jedynie doprecyzowanie postaci szkody, której naprawienia można domagać się na podstawie art. 129 ust. 2 POŚ. Przepis art. 136 ust. 3 POŚ nie stanowi więc samodzielnej podstawy roszczenia właściciela nieruchomości – podstawą tą pozostaje art. 129 ust. 2 POŚ. W takim zaś przypadku należy przyjąć, że roszczenie o naprawienie szkody sprecyzowanej w art. 136 ust. 3 POŚ podlega ogólnemu reżimowi właściwemu dla roszczenia z art. 129 ust. 2 POŚ, w tym w zakresie wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ terminu na jego dochodzenie. Kwestia ta znajduje zresztą swoje potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r. II CSK 254/12, niepubl. Konsekwencją tego poglądu jest trafne stanowisko Sądu Okręgowego, że roszczenie to podlega takim samym rygorom jak roszczenie o naprawie szkody związanej ze spadkiem wartości nieruchomości, a w szczególności w przypadku zmiany obszaru ograniczonego użytkowania może być dochodzone tylko wtedy, gdy nowy akt prawny zmienia te wymogi lub przedłuża czas ich trwania. Wywodzony w tym zakresie w apelacji powoda zarzut naruszenia art. 136 ust. 3 POŚ w zw. z art. 129 ust. 2 POŚ i art. 129 ust. 4 POŚ jest bezzasadny. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do odmiennego traktowania analizowanego aktualnie roszczenia w odróżnieniu od tego roszczenia, które znajduje bezpośrednie oparcie w art. 129 ust. 2 POŚ. W kontekście powyższych wniosków zasadne było przeanalizowanie, czy powód może dochodzić roszczenia o zwrot nakładów w związku z wymogami wynikającymi z rozporządzenia nr 50 oraz uchwały nr 76/11.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że powód, ani jego poprzednik prawny nie zgłosili roszczenia o odszkodowanie w zakresie zwrotu nakładów związanych z zapewnieniem klimatu akustycznego pod rządami rozporządzenia nr 50. Powód twierdził, że takie roszczenie zostało zgłoszone w piśmie z dnia 28 sierpnia 2008 r., a w ponieważ Sąd Okręgowy uznał odmiennie, toteż powód zarzucił w apelacji naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny dowodu - zgłoszenia roszczeń z dnia 28 sierpnia 2008 r. i przyjęcie, że w zgłoszenie to w pkt (...) nie obejmuje nakładów na wygłuszenie budynku powoda. Należy zaznaczyć, że powyższe zgłoszenie zostało dokonane na formularzu. W punkcie J zgłoszenia zażądano odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jak również z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Niemniej formularz ten zawiera także żądanie odszkodowania z tytułu



wykonania zabezpieczeń przed hałasem. Bez wątplenia działania mające na celu zapewnienie właściwego klimatu akustycznego związane są z wykonaniem zabezpieczeń przed hałasem. Skoro poprzednik prawny powoda nie zakreślił w formularzu pkt J 3 odnoszącego się do związanych z tym roszczeń, to należy przyjąć, że roszczenie w tym zakresie do pozwanego nie zostało zgłoszone. Nie może być uwzględnione stanowisko powoda, że zgłoszenie roszczeń o zwrot nakładów zapewniających klimat akustyczny zostało dokonane w punkcie J 2 zgłoszenia, a więc w ramach roszczeń o odszkodowanie z tytułu ograniczenia korzystania z nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego konstrukcja formularza zgłoszenia była dość oczywista i zostało w niej wyraźnie wyodrębnione roszczenie o odszkodowanie z tytułu wykonania zabezpieczeń przed hałasem, a wobec tego brak jest podstaw do podciągania tego typu roszczenia pod jakąkolwiek inną pozycję z tego zgłoszenia. Trzeba bowiem zaznaczyć, że zgodnie z art. 129 ust. 4 POŚ zgłoszenie roszczenia we właściwym terminie warunkuje jego dochodzenie. Już z tego względu w ocenie Sądu Apelacyjnego zgłoszenie takie powinno być jednoznaczne i brak jest możliwości jakiegokolwiek rozszerzającej wykładni użytych w nim sformułowań, tym bardziej że taka wykładnia byłoby jednocześnie contra wyraźnym sformułowaniom użytym w tym zgłoszeniu. W dodatku w ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowe sformułowanie roszczenia nie jest ciężarem nadmiernym a zważywszy na związane z nim konsekwencje podmiot formujący takie żądanie powinien dołożyć wszelkiej staranności aby zgłoszenie było dokonane prawidłowo. Podmiot do którego roszczenie jest kierowane nie może bowiem domyślać się jaką postać szkody zgłaszający miał na myśli, tym bardziej że postacie te zostały dość jednoznacznie ujęte w formularzu zgłoszenia. W konsekwencji należy przyjąć, że w stosunku do nieruchomości powoda nie zgłoszono pod rządami rozporządzenia nr 50 roszczenia o odszkodowanie w związku z nakładami na rewitalizację budynku.

Pierwsze zgłoszenie powoda w tym zakresie zostało dokonane dopiero w dniu 11 czerwca 2013 r. (k. 36). W zgłoszeniu tym wyraźnie zastrzeżono żądanie kwoty 500 000 zł z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynków zlokalizowanych przy ul (...) w W.. Zgłoszenie to jednak zostało dokonane dopiero pod rządami uchwały nr 76/11, a jednocześnie po upływie wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ prekluzyjnego terminu do dochodzenia tego typu roszczenia w związku z wejściem w życie rozporządzenia nr 50. Powyższe oznacza, że powód może domagać się zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną jedynie w zakresie nowych wymogów wynikających z tejże uchwały, natomiast nie ma takiego prawa w zakresie wynikającym z rozporządzenia nr 50. Wniosek taki jednoznacznie wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 9 lutego 2017 r. III CZP 114/15, niepubl.

W powyższym kontekście należy dodać, że nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 129 ust. 4 POŚ w zw. z art 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 z późn. zm., dalej jako ppsa). w zw. z art. 170 ppsa - poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że bieg 2 - letniego terminu zawitego dla wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi z art. 136 ust. 3 POŚ w zw. z art. 129 ust. 2 POŚ jest liczony od dnia wejścia w życie rozporządzenia nr 50 statuującego obowiązek dostosowania istniejących budynków do wymagań technicznych w zakresie izolacyjności przegród akustycznych i klimatu akustycznego w budynku, który to obowiązek nie był stosowany (i nie był egzekwowalny) na skutek uznania przez sądy administracyjne i organy administracji swojego związania (art. 153 ppsa i art. 170 ppsa) orzeczeniami Naczelnego Sądu Administracyjnego o utracie mocy obowiązującej przez przedmiotowy akt prawa miejscowego. Stanowiskiem bowiem utartym w orzecznictwie, które Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela jest, iż rozporządzenie nr 50 nie utraciło mocy z dniem z dniem 15 listopada 2008 r. na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) (tak: uchwała Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2015 r., III CZP 34/15, niepubl). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012r., I CSK 509/11 niepubl. przekonywająco stwierdzono, że rozporządzenie Wojewody (...) nr 50 nie utraciło mocy obowiązującej także po kolejnej, drugiej zmianie art. 135 ust. 2 POŚ. W wyniku tej zmiany nie doszło bowiem do modyfikacji zakresu spraw przekazanych tym przepisem do uregulowania w akcie prawa miejscowego (uchwale), nie uległy też zmianie wytyczne dotyczące treści tego aktu. W orzeczeniu tym wskazano, że nie bez znaczenia pozostaje także zasada zachowania ciągłości legislacyjnej w zakresie aktów prawa lokalnego. Jeżeli zatem Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr 76/11 dotyczącą utworzenia OOU dopiero w dniu 20 czerwca 2011 r., oznaczało to założenie

honorowania wcześniejszego stanu prawnego w odniesieniu do utworzenia OOU, ukształtowanego rozporządzeniem Wojewody (...) nr 50. Utraciło ono moc dopiero w dniu wejścia w życie tej uchwały.

W kontekście powyższych wywodów prawnych należy skonstatować, że skoro powód może domagać się roszczeń odszkodowawczych co do nakładów na rewitalizację akustyczną jedynie na podstawie uchwały nr 76/11 i w zakresie wykraczającym poza rozporządzenie nr 50, to zasadnie Sąd Okręgowy rozpoczął analizę przepisów powyższych aktów prawnych. Zgodnie z § 6 uchwały nr 76/11 określa się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania: 1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy; 2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Komplementarny do powyższej normy jest § 326 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019, poz. 1065 j.t.), który stanowi, że poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków, dla których jest konieczne spełnienie szczególnych wymagań ochrony przed hałasem, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach, wyznaczonych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi metody pomiaru poziomu dźwięku A w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.

Natomiast w myśl § 5 rozporządzenia nr 50 w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się 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.

Ponieważ oba powyższe przepisy odwołują się ostatecznie do Polskich Norm dotyczących ochrony przed hałasem, toteż Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że uchwała nr 76/11 nie wprowadziła żadnych nowych wymogów w zakresie izolacyjności akustycznej, a wobec tego powodowi nie przysługują w tym zakresie jakiegokolwiek roszczenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy wniosek Sądu Okręgowego jest co najmniej przedwczesny. W celu porównania wymogów izolacyjności akustycznej dla budynków wynikających z powyższych przepisów nie wystarczy automatyczne zestawienie powyższych norm prawnych, ale niezbędna jest analiza w kontekście Polskiej Normy do której oba te przepisy odsyłają. Sąd Okręgowy jednak żadnej analizy w tym zakresie nie przeprowadził, a w szczególności nie przanalizował wymogów izolacyjności akustycznej w kontekście treści Polskiej Normy, jak również treści uchwały nr 76/11 i rozporządzenia nr 50. Sąd Okręgowy nie ustalił w szczególności czy nowe wymagania w zakresie izolacji akustycznej nie wynikają z faktu unormowania zawartego w § 4 pkt 2 uchwały nr 76/11 a zgodnie z którym w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1. Szczególnie istotnym jest, że analogicznego rozwiązania prawnego nie było w rozporządzeniu nr 50. Konieczna więc była zdaniem Sądu Apelacyjnego analiza Polskiej Normy w kontekście jednoznacznych rozstrzygnięć wynikających z uchwały nr 76/11, a które nie były ujęte w rozporządzeniu nr 50. Dopiero bowiem taka ocena umożliwi uzyskanie odpowiedzi na pytanie, czy uchwała nr 76/11 wprowadziła w rozważanym zakresie jakiegokolwiek nowe wymogi. Tymczasem Sąd Okręgowy powołał się jedynie na normę PN-B- (...)—akustyka budowlana, nie tylko nie odtwarzając jej treści, ale w dodatku niedostrzegając że została ona zmieniona. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zarówno dla OOU 2007 jak i OOU 2011, biorąc pod uwagę granice wyznaczone wartością izofon, minimalny wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej

przybliżonej dla pokoi mieszkalnych wynosi 23dB dla natężenia hałasu w przedziale 56-60 dzień i 46-50 noc. Niemniej Sąd Okręgowy nie uzasadnił jak powyższe przekłada się na wymagania klimatu akustycznego w budynkach powoda, ani w jakim zakresie powyższy wymóg odnosi się do hałasu lotniczego. Wreszcie Sąd Okręgowy odwołał się do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r. I ACa 1210/15, także jednak nie dokonując pogłębionej jego analizy. W ocenie więc Sądu Apelacyjnego na obecnym etapie postępowania Sąd Okręgowy nie dysponował jakimikolwiek warunkami, które umożliwiałyby ocenę skutków uchwały nr 76/11 dla roszczenia o zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej. Jednocześnie z uwagi na stopień skomplikowania sprawy, jak również odwołanie się do Polskiej Normy niezbędne było zasięgnięcie w powyższym zakresie dowodu z opinii biegłego sądowego. Trzeba zaś dodać, że strona powoda już w pozwie zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa oraz biegłego akustyka na okoliczność ustalenia, czy budynek powoda spełnia wymogi Polskiej Normy. Sąd Okręgowy wniosek ten oddalił, niemniej strona powodowa zgłosiła zastrzeżenie do postanowienia dowodowego, zaś w apelacji na zasadzie art. 380 k.p.c. wniosła o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji zapadłego na rozprawie w dniu 19 września 2017 roku, którym oddalono wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu akustyki i biegłego z zakresu budownictwa (wskazany w pozwie), a który to wniosek dowodowy miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i dopuszczenie dowodu z opinii wyżej wskazanych biegłych na okoliczności wskazane w tym wniosku. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe postanowienie dowodowe Sądu Okręgowego w rzeczywistości zostało wydane z naruszeniem art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. Sąd I Instancji oddalił bowiem wniosek dowodowy strony powodowej, który bez wątpienia dotyczył faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, poprzestając na własnych, dość enigmatycznych uwagach dotyczących relacji wymagań technicznych budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania, a wynikających z rozporządzenia nr 50 oraz uchwały nr 76/11. W ocenie Sądu Apelacyjnego w rzeczywistości ustalenie tej relacji, a w szczególności zbadanie, czy z uchwały nr 76/11 wynikają w tym zakresie jakiegokolwiek nowe wymagania nie jest możliwe bez zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Uchybienie zaś powyższym przepisom zdaniem Sądu Apelacyjnego prowadzi do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie aktualnie analizowanego roszczenia. Nierozpoznanie istoty sprawy odpowiada sytuacji, kiedy sąd pierwszej instancji nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia albo zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania. Nierozpoznanie istoty sprawy można ująć jako niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1998 r., III CKN 411/97, niepubl). Proces stosowania prawa przez sąd polega na ustaleniu faktów relewantnych dla rozstrzygnięcia, opisanych hipotezami norm prawa cywilnego materialnego, które znajdują zastosowanie dla zgłoszonych roszczeń. Brak rozważań w tym zakresie prowadzić musi do niewyjaśnienia istoty sprawy. W przedmiotowym zaś przypadku Sąd Okręgowy w rzeczywistości uchylił się zarówno od ustalenia relacji pomiędzy wymogami technicznymi dla budynków wynikającymi z uchwały nr 76/11 oraz rozporządzenia nr 50, nie przeanalizował właściwie czy uchwała nr 76/11 wprowadzała w tym zakresie jakiegokolwiek nowe wymogi, a w razie przyjęcia, że tak właśnie było nie ustalił jakie nakłady musiałyby być w związku z tym poniesione przez powoda. Sąd Okręgowy poprzestał w tym zakresie na bardzo ogólnych, częściowo niezrozumiałych wywodach, bez ich wyraźnego odniesienia do okoliczności niniejszej sprawy. Powyższe decyduje w ocenie Sądu Apelacyjnego o nierozpoznaniu istoty sprawy w powyższym zakresie.

Niezależnie zaś od powyższego Sąd Okręgowy w zakresie roszczenia o odszkodowanie w związku z nakładami na rewitalizację akustyczną budynków powoda nie przeprowadził jakiegokolwiek postępowania dowodowego, albowiem wszelkie wnioski dowodowe zmierzające do rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie zostały przez Sąd Okręgowy z naruszeniem przepisów prawa procesowego oddalone. Tymczasem nawet możliwość uzupełnienia czy ponowienia dowodów w postępowaniu dwuinstancyjnym w modelu tak zwanej apelacji pełnej nie może zastąpić obowiązku przeprowadzenia przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego w zakresie niezbędnym do prawidłowego ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia oraz rozważenia całego zebranego materiału, bez pomijania jakiegokolwiek jego części, z uwagi na powstanie niebezpieczeństwa jednoinstancyjnego rozpoznania sprawy. Przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny w całości postępowania dowodowego w zakresie dotyczącym roszczenia związanego z rewitalizacją akustyczną pozbawiałoby strony możliwości rozpoznania sprawy w dwóch instancjach.

Z powyższych względów w ocenie Sądu Apelacyjnego, w zakresie roszczenia związanego z odszkodowaniem za nakłady na rewitalizację akustyczną budynków powoda niezbędne było zastosowanie art. 386 § 4 k.p.c. i uchylenie zaskarżonego wyroku co do punktu drugiego w zakresie żądania zapłaty kwoty 30 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy oraz nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego w całości i przekazanie sprawy w tej części Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem mu, na zasadzie art. 108 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponownie rozpoznając sprawę w powyższym zakresie Sąd Okręgowy powinien z wykorzystaniem wiadomości specjalnych ustalić, czy na mocy uchwały nr 76/11 dla budynków powoda ustanowiono nowe wymagania techniczne dotyczące budynków, czy też wymogi te nie wykraczały poza obowiązujące na podstawie rozporządzenia nr 50, co do którego powód nie zgłosił roszczenia w wymaganym terminie. Jeżeli zaś Sąd I instancji dojdzie do wniosku, że z uchwały nr 76/11 wynikają nowe wymagania, to następnie powinien zbadać roszczenie powoda w zakresie wysokości niezbędnych do poniesienia nakładów.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji wyroku.

Tomasz Szczurowski Maciej Dobrzyński Tomasz Wojciechowski