

**Sygn. akt V ACa 757/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Marta Szerel

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz –Przygódzka ( spr.)

SO ( del) Joanna Piwowarun-Kolakowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 8 października 2019 r., sygn. akt IV C 751/19:

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a) w punkcie pierwszym, w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 69 300 zł za okres od 19 marca 2013 r. do dnia 13 maja 2014 r.,

b) w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza dodatkowo od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2800 zł ( dwa tysiące osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

c) w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda dodatkowo kwotę 411, 04 zł ( czterysta jedenaście złotych i cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu,

d) w punkcie czwartym podpunkt a) w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Warszawie dodatkowo kwotę 414,90 zł (czterysta czternaście złotych i dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów sądowych,

e) w punkcie czwartym podpunkt b) w ten sposób, że wskazaną w nim kwotę kosztów sądowych obciążającą powoda obniża o 414,90 zł tj. do kwoty 3734,14 zł ( trzy tysiące siedemset trzydzieści cztery złotych i czternaście groszy),

II oddala apelację powoda i pozwanego w pozostałym zakresie,

III zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda T. P. kwotę 4865 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

E.Klimowicz-Przygódzka M. Szerel J. Piwowarun-Kołąkowska

V ACa 757/19 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz T. P. kwotę 69 300 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 III 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wywołany objęciem tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. W pozostałym zakresie roszczenie powoda, który domagał się zasądzenia kwoty 100 000 zł zostało oddalone, a koszty procesu pomiędzy stronami stosunkowo rozdzielone.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że powód był właścicielem nieruchomości przy ulicy (...) w W., stanowiącej działkę nr ew. 125/2, zabudowaną parterowym domem jednorodzinny z 1976 r. oraz komórką gospodarczą.

Nieruchomość powyższa znajduje się w strefie (...) ustanowionej uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. w związku z działalnością pozwanego.

Poprzednio znajdowała się w strefie M utworzonej w ramach (...) dla lotniska na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r..

Ustanowienie (...) na skutek powyższego rozporządzenia nie miało bezpośredniego wpływu na wartość nieruchomości powoda. Ustanowienie takiego obszaru na skutek Uchwały Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. wpłynęło natomiast bezpośrednio na wartość nieruchomości. Jej spadek wynosi 69 300 zł.

Pismem z 9 IV 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania (wezwanie k 36).

Z ustaleń poczynionych przez sąd I instancji wynikało ponadto, że w dniu 18 V 2016 r. dla nieruchomości powoda wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr 92/16 dla inwestycji polegającej na budowie obiektu magazynowo-biurowego.

W dniu 6 IV 2018 r. powód zbył przedmiotową nieruchomość.

Wyjaśniając podstawę powyższych ustaleń faktycznych sąd I instancji podniósł, że nie uwzględnił wniosków opinii biegłego T. G. wskazujących, iż nie doszło do zmiany wartości rynkowej nieruchomości powoda na skutek wprowadzenia (...) uchwałą z 2011r. . Biegły ten przyjął, że przeznaczenie działki powoda ma charakter komercyjny, zaś atrakcyjność takich terenów nie jest uzależniona od oddziaływania lotniska. Poza tym nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem, który nie ma wartości ekonomicznej, a przeciętny uczestnik rynku nabyłby nieruchomość w innym celu niż mieszkaniowy.

Sąd Okręgowy zarzucił temu biegłemu, iż nie przeprowadził żadnych obliczeń, ograniczając się do z góry założonego wniosku, iż skoro nieruchomość może być przeznaczona na cele komercyjne, to nie doszło do spadku wartości nieruchomości. Podniósł, że istotne w sprawie niniejszej jest to, czy wobec wprowadzenia ograniczeń co do zabudowy, właściciel działki byłby w stanie dokonać rozbudowy budynku mieszkalnego, a tym samym, czy zakaz dokonywania takiej rozbudowy nie doprowadził do spadku wartości tej nieruchomości jako przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Zagadnienia tego biegły zaś nie wyjaśnił.

Za miarodajny dowód w sprawie została zatem uznana opinia drugiego orzekającego w sprawie biegłego A. G., z której wynikało, że spadek wartości nieruchomości wynosi 69 300 zł. Biegła oszacowano działkę jako niezabudowaną, ponieważ posadowione na niej budynki nie przedstawiają wartości. Biegła dokonywała wyliczeń na dzień 19 VI 2011 r. przy porównaniu działki leżącej poza (...), dla której ustalono wartość 462 000 zł i przy założeniu, że działka jest położona w (...) 441 000 zł. Zdaniem opiniującej pośredni wpływ wejścia w życie uchwały z dnia 20 VI 2011 r. na

wartość nieruchomości wynosi 0 zł, natomiast bezpośredni rozumiany jako różnica obecnej wartości nieruchomości według przeznaczenia dotychczasowego ( MU) i obecnego ( U) wynosi 69 300 zł.

Sąd Okręgowy zaznaczył jednak, że przy rozstrzygnięciu nie uwzględnił późniejszych opinii aktualizujących tej biegłej, zgodnie z którymi wysokość spadku wartości nieruchomości obliczona została na 73 500 zł. a następnie na dzień 6 IV 2018 r. na kwotę 72 100 zł. Podniósł, że zadaniem biegłej nie było wykonywanie operatu szacunkowego nieruchomości, który podlega aktualizacji zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ale wykonanie opinii mającej na celu ustalenie, czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości. Aktualizacja opinii głównej była zatem bezprzedmiotowa. Poza tym wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) i związane z tym ograniczenia w przeznaczeniu lub korzystaniu z nieruchomości miało charakter aktu jednorazowego, zatem jeśli w dalszym przedziale czasowym doszło do dalszego spadku wartości nieruchomości, to należy przyjąć, że jego przyczyną były inne okoliczności niż wprowadzenie ograniczeń przez uchwałę Sejmiku. Z powyższych względów opinie aktualizacyjne zostały pominięte.

Sąd Okręgowy wyjaśnił ponadto, iż oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ponieważ uznał, że opinia biegłej A. G. może być podstawą czynienia ustaleń w zakresie spadku wartości nieruchomości.

Jako podstawa prawna rozstrzygnięcia wskazany został art. 129 ust. 2 ustawy z 27 IV 2001r. -prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 1232 z 2013 r.), który stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Takie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości mogą powstać m.in. w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na skutek aktu prawnego organu wymienionego w art. 135 ust. 2 i 3, na rzecz podmiotu, którego działalność powoduje przekroczenie norm środowiska.

Tak też zakreślona została podstawa faktyczna niniejszego powództwa. Powód swoje roszczenie odszkodowawcze wywodził bowiem z faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania przez uchwałę nr 76/11 z 20 VI 2011 r. Sejmiku Województwa (...), który objął nieruchomość powoda.

Zgłoszone przez niego roszczenie odszkodowawcze wbrew zarzutowi strony pozwanej nie wygasło, gdyż zachowany został termin zawity o jakim mowa jest w art. 129 ust. 4 ustawy-prawo ochrony środowiska. Przepis ten stanowi, że z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie aktu prawa miejscowego wprowadzającego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub zmianę przeznaczenia nieruchomości. Przy czym przez „wystąpienie” o jakim w nim mowa rozumieć należy nie tylko wystąpienie do sądu z pozwem czy z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej ale także wystąpienie z wezwaniem przedsądowym do zapłaty.

Odnosząc się do okoliczności niniejszej sprawy sąd I instancji podniósł, iż bieg 2 letniego terminu zawitego do dochodzenia przez powoda roszczeń odszkodowawczych w związku z objęciem jego nieruchomości (...) rozpoczął się już 24 VIII 2007 r. kiedy weszło w życie rozporządzenie Wojewody (...) wprowadzające tego rodzaju obszar, którym objęta została także działka powoda położona w podstrefie M. Rozporządzenie przedmiotowe nie utraciło mocy na skutek wejścia w życie przepisów zmieniających dotychczasowe, wynikające z art. 135 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska upoważnienie do wydawania aktu prawa wprowadzającego (...) z wojewody na sejmik województwa. Potwierdza to uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 VI 2015 r. III CZP 34/15, w której stwierdzone zostało, że rozporządzenie nr 50 Wojewody (...) nie utraciło mocy z dniem 15 XI 2008 r. w związku z wejściem w życie ustawy z 3 X 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku.

Kolejnym aktem prawnym tj. uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. nadal utrzymano obszar ograniczonego użytkowania, co oznacza ciągłość istnienia (...), a tym samym zasadność zarzutu strony pozwanej, że żądanie z tytułu odszkodowania mogło być przez stronę powodową wniesione już w trakcie obowiązywania rozporządzenia nr 50. Termin 2-letni upływał w dniu 24 VIII 2009 r. i do tej daty powód nie wniósł pozwu do sądu,

ani też nie wzywał pozwanego do zapłaty odszkodowania. Takie wezwanie (zawezwanie do próby ugodowej) zostało wystosowane dopiero w kwietniu 2013 r.

Tym niemniej sąd I instancji podkreślił, iż zarzut wygaśnięcia roszczeń odszkodowawczych powoda byłby zasadny jedynie w odniesieniu do żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, jaka nastąpiła na skutek wejścia w życie rozporządzenia z 7 VIII 2007 r. oraz w odniesieniu do żądania kosztów rewitalizacji akustycznej, które mogło zaistnieć na gruncie tego rozporządzenia. Tymczasem w niniejszej sprawie powód dochodził odszkodowania w związku ze szkodą, jaka nastąpiła w wyniku wejścia w życie kolejnego aktu prawnego dotyczącego (...) uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 76/11, która weszła w życie 4 VIII 2011 r.. Dwuletni termin zawity z art. 129 ust 4 ustawy prawo ochrony środowiska zakończył tym samym swój bieg w dniu 4 VIII 2013 r. . Przed jego upływem powód zaś wystąpił z pozwem w niniejszej sprawie ( w dniu 19 III 2013 r.).

Obowiązkiem powoda było jednak wykazanie, że ten późniejszy akt prawa miejscowego spowodował dalsze ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości lub jej przeznaczeniu, skutkiem czego powstała dalsza szkoda, w tym dalsze obniżenie wartości nieruchomości. W zakresie tej nowej różnicy co do wartości nieruchomości powód mógł dochodzić roszczenia odszkodowawczego w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) . Termin zawity co do zwiększonej szkody zostaje wówczas zachowany, co wynika z orzecznictwa Sądów Apelacyjnych jak i Sądu Najwyższego ( wyrok SN z 1 XII 2010 r. I CSK 86/10, z 12 IV 2013 r. IV CSK 608/12, z 21 VIII 2013 r. II CSK 578/12 , Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 29 III 2012 r. sygn. I ACa 775/11 , z 13 VII 2013 r. I ACa 388/13).

Konkludując Sąd Okręgowy uznał , iż w przypadku roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości musiałoby zostać ustalone, że na gruncie przepisów dotychczasowego rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) wartość nieruchomości powoda uległa obniżeniu i istnieje związek przyczynowy między obniżeniem tej wartości a wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez to rozporządzenie, a następnie musiałoby zostać ustalone, że na skutek podjęcia przez Sejmik Województwa (...) uchwały z dnia 20 VI 2011 r. , która zwiększa ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, wartość nieruchomości jeszcze dodatkowo zmalała. Ta różnica między pierwotnym spadkiem wartości nieruchomości a ostatecznym stanowiłaby wysokość „dodatkowej” szkody, której wyrównanie mogłoby być dochodzone poprzez wniesienie powództwa czy wezwania do zapłaty w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) i tylko w stosunku do tej części szkody można by uznać, że został zachowany termin zawity.

Dokonując oceny przesłanek z art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska sąd I instancji zaznaczył, że sam fakt wprowadzenia (...) przez akt prawa miejscowego nie jest wystarczający do realizacji roszczenia odszkodowawczego. Wykazania wymaga, że wprowadzono ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości bądź przeznaczenia nieruchomości i na skutek tych ograniczeń uległa obniżeniu wartość nieruchomości lub powstała szkoda majątkowa innego rodzaju.

Porównując postanowienia § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. i § 5 pkt 1 uchwały Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. sąd I instancji uznał, że w strefie Z1 utworzonej tym ostatnim aktem prawnym dodatkowo zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz zmiany istniejących budynków na budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Ponadto zrezygnowano z możliwości uzyskania przez właściciela decyzji o warunkach zabudowy. Podkreślił, iż stanowi to istotne ograniczenie w stosunku do stanu wprowadzonego przez rozporządzenie Wojewody (...) z 2007 r. , albowiem do czasu wejścia w życie uchwały właściciel mógł uzyskać zgodę na budowę nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało zaś, że dotychczasowy budynek mieszkalny na działce powoda pochodzi z połowy lat 70-tych, nie ma wartości ekonomicznej i jest wykorzystywany bardziej jako dom letniskowy niż całoroczny oraz , że nadaje się do rozbiórki. Z nowej regulacji w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) wynika, że obecnie nie ma możliwości rozbudowy lub budowy nowego budynku mieszkalnego na tej nieruchomości. W konsekwencji powyższych ustaleń i rozważań Sąd Okręgowy przyjął, że na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. doszło

do zwiększenia ograniczeń w przeznaczeniu nieruchomości powoda w stosunku do ograniczeń wprowadzonych przez rozporządzenie Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r.

Ze sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłej wynikało, iż przed wejściem w życie uchwały Sejmiku, z uwzględnieniem art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwe było wydanie dla nieruchomości powoda decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ nieruchomość ta spełniała zawarte w w/w przepisie warunki. Wejście w życie rozporządzenia Nr 50 nie wprowadziło ograniczeń w sposobie korzystania lub przeznaczenia nieruchomości, ponieważ mimo postanowień zawartych w § 4, pozostawiono możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji powyższego sąd I instancji uznał, że na skutek wprowadzenia rozporządzenia Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. nie doszło do powstania szkody rozumianej jako spadek wartości nieruchomości, szkoda ta powstała dopiero na skutek wprowadzenia ograniczeń zawartych w uchwale Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r..

Jak wynikało z opinii biegłej A. G. wykluczenie możliwość przeznaczenia działki powoda na cele mieszkaniowe skutkowało spadkiem wartości nieruchomości stanowiącym różnicę pomiędzy wartością nieruchomości według dotychczasowego przeznaczenia ( mieszkaniowo-usługowego) i obecnego ( usługowego) w wysokości 69 300 zł. Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że dla oceny, czy doszło do spadku wartości nieruchomości nie ma znaczenia fakt , że powód uzyskał w 2016 r. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji w postaci budynków usługowych ( biurowo-magazynowych), albowiem nie jest to inwestycja zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem nieruchomości ( mieszkaniowa). Tym samym nie można przyjąć, że skoro nieruchomość może być przeznaczona na inne cele niż mieszkaniowe, to nie doszło do spadku wartości nieruchomości.

Jako irrelevantne dla realizacji roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ustawy o ochronie środowiska sąd I instancji uznał uciążliwości związane z wytwarzaniem przez lotnisko hałasem. Uciążliwości związane z poziomem hałasu i ewentualny spadek wartości nieruchomości na skutek hałasu nie pozostają bowiem w związku przyczynowym, ani w związku czasowym z wprowadzeniem (...), albowiem istniały one już w przeszłości, czyli przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) jak i rozporządzenia Wojewody (...). Hałas związany ze startami lub lądowaniami samolotów istnieje na tym terenie od 1934 r. , czyli od momentu powstania lotniska, co najwyżej w pewnym okresie uległ zwiększeniu w związku rozwojem lotniska, a wobec tego niezależnie od tego, czy (...) powstał, czy go wcześniej nie było, to właściciel był zmuszony do znoszenia tegoż hałasu. Ponadto jeśli hałas jest emitowany od długiego czasu i miałby skutkować obniżeniem wartości nieruchomości położonych w pobliżu lotniska już w przeszłości, to każdorazowy nabywca nieruchomości, wiedząc o tych niedogodnościach z pewnością nabywał nieruchomość za cenę niższą, aniżeli cena nieruchomości, które nie są dotknięte tego rodzaju uciążliwościami. Tylko gdyby przyjmować, iż sam hałas może być przesłanką roszczenia odszkodowawczego, to wtedy zasadnym byłoby ewentualnie uwzględnienie powództwa. Podstawą wprowadzenia na danym terenie obszaru ograniczonego użytkowania jest jednak brak możliwości dotrzymania norm jakości środowiska ( w niniejszym wypadku norm w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu), natomiast przesłanką roszczenia odszkodowawczego nie jest przekroczenie tych norm, ale prawne ograniczenie sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości skutkujące powstaniem szkody majątkowej. Istnienie hałasu lotniczego na terenie, na którym znajduje się nieruchomość powoda, ma takie znaczenie, iż w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu przez P.P. (...), dopuszczalne w świetle prawa było ustanowienie (...) i w konsekwencji „legalizacja hałasu”.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności za zasadne sąd I instancji uznał zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z jego nieruchomości uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. , skutkujące spadkiem wartości nieruchomości o 69 300 zł .

Jako podstawa rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazany został art. 100 zd. pierwsze k.p.c. Koszty te zostały rozliczone w sposób następujący:

Koszty powoda: 1250 zł –opłata od pozwu, 3617 zł –koszty zastępstwa procesowego, zaliczki łącznie 4000 zł ( minus 224,77 zł ) . Suma kosztów wyniosła zatem 9642,23 zł.

Koszty pozwanego sprowadzały się zaś do kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł.

Łącznie koszty całkowite procesu wyniosły zatem 13 259,23 zł. Ponieważ pozwany przegrał proces w 69%, obciążała go kwota kosztów w wysokości 9148,87 zł, a ponieważ poniósł już kwotę 2617 zł, to został zobowiązany zwrócić powodowi różnicę, czyli 5531,87 zł.

Także na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 u.k.s.c. sąd I instancji rozstrzygnął o nieuiszczonych kosztach sądowych takich jak koszty opinii biegłych oraz – część opłaty od pozwu.

Wydatki Skarbu Państwa na wynagrodzenie biegłych, które nie zostały pokryte z zaliczek wyniosły łącznie 9634,01 zł. Nieuiszczona część opłaty od pozwu 3750 zł. Pozostałe do pokrycia koszty sądowe dawały zatem w sumie kwotę 13 384,01 zł. Na pozwanego przypadało 69% tych kosztów, czyli 9234,97 zł, na powoda 4149,04 zł, przy czym część tej kwoty należało pobrać z niezrealizowanej zaliczki uiszczonej przez powoda, a pozostałą część na podstawie art. 113 ust. 2 u.k.s.c. z kwoty zasądzonej na rzecz powoda w wyroku.

Z wyrokiem powyższym nie zgodziły się obie strony wnosząc apelację.

Powód zaskarżył rozstrzygnięcie oddalające jego roszczenie co do dalszej kwoty odszkodowania w wysokości 2800 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 19 III 2013 r. oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu.

W swojej apelacji podniósł zarzuty:

- naruszenia art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska w zw. „z § 6 pkt 1 Uchwały nr 76/11 Wojewody (...) z 20 czerwca 2011 r.” poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że szkoda o jakiej mowa w tych przepisach nie dotyczy pełnej kwoty spadku wartości nieruchomości aktualnej na dzień wyrokowania i uznanie, że szkoda jest tylko jedna i biegły w kolejnym operacie nie może jej policzyć precyzyjnie, co skutkowało oparciem wyroku na nieaktualnej opinii biegłego, nie wykazującej pełnej szkody,

- naruszenia art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. poprzez uznanie, że powód wygrał sprawę w części, mimo, że ze względów słuszności można uznać, że powodowi należy się zwrot całości poniesionych kosztów, gdyż określenie pełnej należnej mu kwoty zależało od opinii biegłego i oceny sądu, a część kosztów opinii winien pokryć Skarb Państwa.

Mając powyższe na uwadze powód wnosił o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na jego rzecz od pozwanego dodatkowo dalszej kwoty 2800 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 19 III 2013 r. oraz kwoty 4 110,36 zł tytułem kosztów procesu, a nadto poprzez uchylenie nałożonego na niego obowiązku pokrycia części kosztów sądowych.

Pozwany z kolei zaskarżył wyrok sądu I instancji w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach. Podniósł zarzuty:

- naruszenia art. 129 ust 4 w zw. z art. 322 ustawy prawo ochrony środowiska poprzez ich niezastosowanie tj. nieuwzględnienie wpływu terminu zawitego w odniesieniu do całego żądania powoda, który to termin zakończył się w dniu 25 VIII 2009 r.,

-naruszenia art. 129 ust 2 w zw. z art. 322 ust 1 ustawy prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 § 1 k.c. polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że w niniejszej sprawie zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy wprowadzeniem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. a spadkiem wartości nieruchomości, pomimo, iż z opinii wynikało, że spadek wartości nieruchomości nie nastąpił wskutek wejścia w życie tej uchwały,

- naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda odsetek za opóźnienie od należności głównej od dnia 19 III 2013 r., co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda, a wartość zasądzonego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powoda została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku i od daty jego wydania powinny zostać zasądzone odsetki,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu w postaci opinii biegłej A. G. tj. podstawowej i uzupełniającej z 26 IV 2019 r. gdyż opinie te nie odpowiadają na kluczowe pytania , w szczególności czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość nieruchomości powoda w związku z utworzeniem (...) rozporządzeniem nr 50 , a tym samym czy w ogóle doszło do spadku wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie uchwały,

- naruszenia art. 205<sup>12</sup> k.p.c. w zw. z art. 277 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego , na okoliczności wskazane na rozprawie w dniu 24 IX 2019 r. ,

- obraży art. 156 ust 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji wyrokowanie na podstawie nieaktualnej opinii z 20 VI 2017 r..

Pozwany wnosił o ponowne rozpoznanie jego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność czy wejście w życie uchwały spowodowało obniżenie wartości nieruchomości powoda , a jeżeli tak to w jakim stopniu i o jaką kwotę , przy uwzględnieniu, że przedmiotowa nieruchomość położona była w całości w strefie (...) utworzonego rozporządzeniem nr 50 oraz przy uwzględnieniu wartości nieruchomości na dzień 19 VI 2011 r. oraz na dzień sporządzenia opinii.

Apelujący domagał się zmiany wyroku sądu I instancji w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu , ewentualnie uchylenia tego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

W pierwszej kolejności rozpoznaniu podlegała apelacja strony pozwanej, jako dalej idąca, gdyż kwestionująca co do zasady zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie odszkodowawcze.

Podniesione w niej zarzuty uznać jednak należało za niezasadne.

Mając na uwadze zakreśloną w pozwie podstawę faktyczną niniejszego powództwa sąd I instancji prawidłowo uznał, że nie doszło do upływu terminu zawitego z art. 129 ust 4 ustawy prawo ochrony środowiska , skutkującego wygaśnięciem zgłoszonego roszczenia.

Powód domagał się odszkodowania w związku z ograniczeniem jego prawa w zakresie przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem jego własności na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. ( k 4 ). W przywoływanych przez sąd I instancji orzeczeniach ( wyrok SN z 1 XII 2010 r. I CSK 578/12, z 12 IV 2013 r. IV CSK 608/12 i z 21 VIII 2013 r. II CSK 578/12) Sąd Najwyższy przyjął, że wprowadzenie zmian ograniczeń (...) otwiera przewidziany w art. 129 ust 4 ustawy prawo ochrony środowiska termin zawity dla roszczeń odszkodowawczych pozostających w związku przyczynowym z dokonanymi zmianami.

Stanowisko to uznać należy już za ugruntowane w orzecznictwie. Jego potwierdzeniem jest m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 II 2017 r. wydana w sprawie III CZP 114/15, stwierdzająca, że właściciel nieruchomości, który w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wystąpił z roszczeniem przewidzianym w art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska , może domagać się naprawienia szkody spowodowanej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wynikającym wyłącznie z tej uchwały ( patrz też wyrok SN z 29 XI 2019 r. I CSK 374/18).

Rołą powoda było zatem wykazanie, że przedmiotowa uchwała wprowadziła nowe, w stosunku do rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 7 VIII 2007 r. ograniczenia w korzystaniu z jego nieruchomości, które skutkowały spadkiem jej wartości w stosunku do wartości jaką miała po objęciu jej obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym dla portu lotniczego w 2007 r..

Wbrew kolejnym zarzutom apelacji dotyczącym obrazu art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska w zw. z art. 361 §1 k.c. oraz 233§ 1 k.p.c. sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż powód za pośrednictwem dowodu z opinii biegłego oraz własnych twierdzeń wykazał, iż uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. wprowadziła nowe, dodatkowe w stosunku do dotychczasowych ograniczenia w korzystaniu z jego nieruchomości polegające na ograniczeniu tj. całkowitym wyeliminowaniu możliwości jej zagospodarowania na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo- usługowe ( § 5 ).

Do tej bowiem pory położenie nieruchomości w utworzonej na podstawie rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 7 VIII 2007 r. strefie M obszaru ograniczonego użytkowania nie wykluczało możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a także nie zabraniało w sposób kateryczny budowy nowych budynków mieszkalnych, odwołując się w tym zakresie do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy ( § 4 ust 2 ). Jak wynikało z ustaleń biegłej A. G. nie były to martwe zapisy, gdyż w okresie od wejścia w życie w/w rozporządzenia do daty wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) tj. do dnia 3 VIII 2011 r. wydawane były dla nieruchomości położonych w strefie M, które następnie znalazły się w strefie Z1 ( a więc takich jak nieruchomość powoda) decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno- usługowych ( k 477). Ponadto w ocenie biegłej, biorąc pod uwagę zapisy art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 III 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie dla nieruchomości powoda decyzji o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego lub mieszkalno usługowego było wówczas możliwe, gdyż nieruchomość ta spełniała zawarte w tym przepisie przesłanki ( k 477-478). Dodać należy również za biegłą, iż z uwagi na stan techniczny znajdującego się na działce powoda budynku, kwalifikującego się do rozbiórki, zasadniczą wartość tej nieruchomości stanowił grunt, a zatem kwestia sposobu zagospodarowania działki zarówno z punktu widzenia samego właściciela jak i potencjalnego nabywcy była istotna i mogła rzutować na jej wartość.

Nie ma racji apelujący podnosząc, iż skoro nieruchomość powoda już w czasie obowiązywania rozporządzenia Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. leżała w (...), to ograniczenia stanowiące podstawę roszczeń powoda jeśli powstały, to już w chwili wejścia w życie w/w rozporządzenia a nie dopiero w wyniku wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) podjętej ponad 4 lata później.

Zestawienie postanowień § 4 rozporządzenia i §5 uchwały dokonane zarówno przez samego powoda jak i biegłą w sposób jednoznaczny wskazuje, iż ograniczenie polegające na definitywnym pozbawieniu nieruchomości powoda funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej zostało wprowadzone dopiero uchwałą z 20 VI 2011 r.. Nie sposób jest także się zgodzić z zarzutem, iż biegła, a za nią sąd I instancji błędnie przyjęli, że powód mógł przeznaczyć nieruchomość na cele mieszkaniowe. Twierdzenia biegłej jak już podniesione zostało, poparte zostały faktami, konkretnymi przykładami decyzji o warunkach zabudowy zezwalających na taki sposób zagospodarowania nieruchomości, które będąc w strefie M następnie tak jak nieruchomość powoda znalazły się w strefie (...). W swoim ustnym wystąpieniu na rozprawie w dniu 7 VIII 2018 r. biegła jeszcze raz wyraziła ocenę, iż do momentu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) szansa na uzyskanie dla nieruchomości powoda decyzji zezwalającej na jej zagospodarowanie na cele mieszkaniowe była duża, tym bardziej, iż nie było planu miejscowego i inne podobne nieruchomości położone w bliskim sąsiedztwie takie decyzje uzyskiwały i nie tylko o warunkach zabudowy, ale także o pozwoleniu na budowę i budynki te faktycznie powstały ( k 616). Bez znaczenia wbrew zarzutowi apelacji była również kwestia niewykazania przez powoda, iż planował przeznaczyć swoją nieruchomość na cele mieszkalne. Sam fakt, że powód miał taką możliwość i możliwość taką mieliby potencjalni nabywcy nieruchomości wpływała na jej wartość. Innymi słowy brak wystąpienia przez powoda z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powodował, że nie można było do dnia 3 VIII 2011 r. tej nieruchomości zabudować budynkiem mieszkalnym.

Samo wprowadzenie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości nowym aktem prawa miejscowego, jak podnosił sąd I instancji, nie było wystarczające do uwzględnienia zgłoszonego w sprawie roszczenia. Powód obowiązany był również wykazać, że zgodnie z jego twierdzeniami, ograniczenia te spowodowały spadek wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy opierając się na opinii biegłej A. G. przyjął, że powód temu obowiązkowi podołał, że szkoda powoda wyraża się różnicą w wartości jego nieruchomości (obliczoną na dzień wydania przez biegłą opinią podstawowej) taką jaką ta nieruchomość przedstawiałaby gdyby nadal mogła jak przed wejściem w życie uchwały zostać przeznaczona na zabudowę mieszkaniowo - usługową a wartością jaką reprezentuje jako działka o przeznaczeniu obecnym tj. usługowym.

Biegła uznała bowiem, że ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości powoda na cele mieszkaniowo - usługowe skutkowały spadkiem jej wartości. Z przedstawionych przez nią wyliczeń wynikało, że przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości tj. mieszkaniowo-usługowego jej wartość po wejściu w życie uchwały nie uległaby istotnej zmianie, gdyż wartość ta wyliczona na dzień 19 VI 2011 r. tj. na dzień poprzedzający podjęcie uchwały Sejmiku Województwa (...) wynosiła 441 000 zł zaś na dzień sporządzania opinii podstawowej 448 000 zł. Różnica 7 000 zł mieściła się w granicach błędu. Tym niemniej jednak wobec utraty możliwości zagospodarowania nieruchomości na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo- usługowe, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości na terenie strefy Z 1 (...) ( na cele usługowe) wartość nieruchomości powoda nie tylko, że nie osiągnęła poziomu 448 000 zł to jeszcze spadła i na dzień 15 VI 2017 r. ( opracowywania opinii podstawowej) wynosiła 378 700 zł.. Innymi słowy różnica w sposobie możliwości zagospodarowania nieruchomości wywołana ograniczeniami wprowadzonymi w tym zakresie przez uchwałę Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 VI 2011 r. w stosunku do możliwości zagospodarowania jaką stwarzało rozporządzenie Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. spowodowało, że nieruchomość powoda straciła na wartości około 69 300 zł ( k 500-504). Gdyby bowiem nie uchwała i jej ograniczenia wartość nieruchomości powoda na dzień jej pierwszej wyceny przez biegłą wynosiłaby nie 378 700 zł tylko 448 000 zł, a więc byłaby wyższa o 69 300 zł. W tym wyraża się szkoda powoda, której naprawienia mógł się domagać na podstawie art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska.

Całkowicie błędne było stanowisko pozwanego wyrażone w apelacji, zgodnie z którym elementem opinii biegłej powinna być wycena nieruchomości powoda w oparciu o ceny nieruchomości z okresu sprzed wejścia w życie rozporządzenia nr 50, a następnie określenie różnicy cenowej spowodowanej wejściem w życie tego rozporządzenia. Kwestia czy doszło w niniejszej sprawie do spadku wartości nieruchomości wskutek wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. przy zakreślonej podstawie faktycznej powództwa nie miała żadnego znaczenia. Powód nie domagał się wyrównania szkody polegającej na utracie wartości jego nieruchomości wywołanej ograniczeniami jakie rozporządzenie to wprowadziło w sposobie korzystania z niej. Wnosił o wyrównanie szkody wywołanej nowymi, dodatkowymi ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 20 VI 2011 r. Istotne w sprawie było zatem to czy na skutek tych nowych ograniczeń wartość nieruchomości spadła w porównaniu do jej wartości jaką posiadała przed podjęciem przedmiotowej uchwały i na to pytanie, zgodnie z tezą dowodową postanowienia sądu z dnia 13 III 2017 r. biegła A. G. odpowiedziała. Skoro nie było zakazu wykorzystania nieruchomości powoda na cele mieszkaniowo - usługowe do dnia 3 VIII 2011 r. to nie sposób jest uznać, iż do tego dnia z tego tytułu mogła po stronie powoda powstać jakakolwiek szkoda.

Zarzucając ponadto sądowi I instancji obrazę art. 361 § 1 k.c. apelujący pozwany mylił dwie wynikające z opinii biegłej A. G. kwestie. Podnosił, że meritum niniejszego postępowania sprowadzało się do zbadania czy nastąpił spadek wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia ograniczeń prawa własności ustanowionych aktem prawa miejscowego, zaś strona powodowa nie wykazała aby wartość nieruchomości obniżyła się w związku z objęciem jej (...) co potwierdził sam biegły w opinii ( k 805).

Z opinii biegłej wynikało, że spadek wartości nieruchomości powoda wynikający z usytuowania jej w strefie (...) jest sumą spadku wynikającą z pośredniego wpływu wejścia w życie uchwały na ceny nieruchomości oraz spadku wynikającego z bezpośrednich ograniczeń wprowadzonych przez uchwałę Sejmiku Województwa (...) ( zmiana przeznaczenia z mieszkaniowo- usługowego na usługowe z wykluczeniem niektórych rodzajów usług), przy czym ten pierwszy spadek wynosił zero, ponieważ utworzenie, a właściwie utrzymanie uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, istniejącego już przecież od roku 2007 nie wpłynęło na spadek cen nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowo- usługowym zlokalizowanych w (...). Należy przypuszczać

jak wywodziła biegłą, że korekta poziomu cen w związku z uciążliwością jaką jest hałas lotniczy na terenie (...) miała miejsce, ale wcześniej ( k 505, 506). Nie powstała zatem szkoda polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości wynikająca z faktu, że właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje ( patrz np. wyrok SN z 23 III 2018 r. II CSK 306/17) czy też z samego faktu stygmatyzowania na rynku nieruchomości położonych w (...) jako bardziej uciążliwych, narażonych na zwiększony hałas z lotniska ( patrz uzasadnienie wyroku SN z 24 XI 2016 r. II CSK 113/16, z 24 XI 2016 r. II CSK 100/16).

Spadek wartości nieruchomości powoda powstał zatem wskutek tylko i wyłącznie zmiany jej przeznaczenia na cele usługowe.

W konsekwencji powyższego za niezasadny należało uznać wniosek apelacji o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego jak i zarzut obrazy art. 205<sup>12</sup> w zw. z art. 227 i 278§ 1 k.p.c.. Okoliczności, które w ocenie pozwanego nie zostały ustalone przez biegłą A. G. tj. dotyczące spadku wartości nieruchomości wskutek wprowadzenia (...) rozporządzeniem Wojewody (...) z 7 VIII 2007 r. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z przyczyn powyżej podanych.

Sąd Okręgowy uwzględniając powództwo odszkodowawcze wytoczone w niniejszej sprawie zasądził na rzecz powoda kwotę 69 300 zł odpowiadającą spadkowi wartości nieruchomości, (który został spowodowany zmianą jej przeznaczenia ) wyliczonemu na dzień 15 VI 2017 r. ( opinii podstawowa z 20 VI 2017 r. k 500-504).

Słusznie strona powodowa w swojej apelacji podnosiła, że było to stanowisko błędne, nie uwzględniające istotnej w niniejszej sprawie okoliczności polegającej na zbyciu w dniu 6 IV 2018 r. przez powoda nieruchomości jak i nie uwzględniające przepisów art. 156 ust. 3 ustawy o g.n.

Zgodnie z ostatnim z przywołanych przepisów „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”. Takim operatem szacunkowym jest opinia biegłego dotycząca wartości nieruchomości po uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustanowienia (...) ( wyrok SN z II CSK 222/2018 z 6 VI 2019 r.). Po upływie wskazanego powyżej terminu co do zasady opinia taka powinna zostać uaktualniona w sposób określony w art. 156 ust 4 u.g.n..

Taka też opinia uaktualniająca wyliczenie spadku wartości nieruchomości powoda została na zlecenie sądu przez biegłą A. G. w dniu 30 X 2018 r. opracowana ( pierwsza opinia uzupełniająca k 633). Wynikało z niej, że różnica w wartości nieruchomości przy przeznaczeniu jej na cele mieszkaniowo - usługowe i usługowe wynosi 73 500 zł.. Pomimo spełnienia przez ten operat warunku wynikającego z art. 156 ust 3 u.g.n. ( wyrok SO zapadł w dniu 8 X 2019 r.) w ocenie Sądu Apelacyjnego nie mógł on zostać jednak wykorzystany do ustalenia wysokości aktualnej szkody powoda, ponieważ w październiku 2018 r. nie był on już właścicielem ograniczonej (...) nieruchomości. Zbył ją w drodze umowy kupna sprzedaży 6 IV 2018 r.. Dlatego też słusznie strona powodowa wnioskuje o wyliczenie wysokości szkody doznanej na ten dzień, gdyż po nim z uwagi na utratę przez powoda prawa własności nie możemy mówić ani o zwiększeniu ani o zmniejszeniu się uszczerbku w jego majątku . Z drugiej opinii uzupełniającej biegłej( k 696) wynikało, że na dzień 6 IV 2018 r. na skutek ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) wartość nieruchomości powoda spadła o 72 100 zł.. Taką też kwotę sąd I instancji powinien był zasądzić na rzecz powoda od pozwanego na podstawie art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska.

W konsekwencji powyższego zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez zasądzenie na rzecz powoda dodatkowo kwoty 2800 zł ( 72 100 zł – 69 300 zł).

Wpływu na wysokość należnego powodowi odszkodowania nie mogła mieć cena, za jaką rzeczywiście nieruchomość została sprzedana. Cena ta mogła być bowiem wypadkową innych niż wynikających z art. 129 ust 2 u.p.o.ś. okoliczności. Tak też podnosił powód wskazując, że otrzymana przez niego cena sprzedaży podyktowana była chociażby faktem posiadania przez niego jako zbywcę decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości oraz, że gdyby

mógł sprzedać tę nieruchomość z warunkami zabudowy dla celów mieszkaniowych to ta wartość byłaby znacznie wyższa.

Innymi słowy niezależnie od tego czy podana w akcie notarialnym cena sprzedaży byłaby niższa czy też wyższa od wartości nieruchomości wycieczonej przez biegłą, to podlegałaby ona i tak weryfikacji przez sąd za pomocą dowodu z opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości. Biegła A. G. wycięzyła, że tylko i wyłącznie na skutek ograniczeń wprowadzonych w stosunku do nieruchomości uchwałą Sejmiku Województwa (...) jej wartość na dzień 6 IV 2018 r. spadła o 72 100 zł. Z opinii biegłej nie wynikało, że inne czynniki zadecydowały o takim spadku wartości.

Dodatkowo powołując się na stanowisko judykatury podnieść należy, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust 2 u.p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości ( wyrok SN z 25 II 2009 r. II CSK 546/08, SA w Łodzi z 27 I 2016 r. I ACa 30/15, SA w Warszawie z 5 X 2018 r. VII AGa 380/18, a ponadto wyrok SA w Poznaniu z 10 IX 2019 r. I ACa 953/18).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny odstąpił od zobowiązania powoda do złożenia umowy sprzedaży nieruchomości z uwidocznioną w nim ceną sprzedaży oraz oddalił wniosek strony pozwanej o zwrócenie się do notariusza lub drugiej strony umowy sprzedaży celem uzyskania pełnego tekstu umowy, a tym samym ustalenia ceny za jaką powód sprzedał swoją nieruchomość. Cena ta nie mogła być bowiem wykładnikiem oceny wysokości szkody powoda polegającej na spadku wartości jego nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił ponadto zarzutu strony pozwanej dotyczącego naruszenia przez sąd I instancji art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. skutkującego zasądzeniem odsetek ustawowych od przyznanej kwoty odszkodowania od dnia 19 III 2013 r., a nie od daty wydania wyroku, gdyż dopiero w tym momencie wysokość szkody została ustalona. Podnieść należy, iż wyrok odszkodowawczy nie ma charakteru konstytutywnego lecz deklaracyjny, wobec czego brak jest wystarczających podstaw do przyjęcia daty wydania wyroku jako daty stanowiącej o wymagalności roszczenia odszkodowawczego. Należy mieć na uwadze, iż roszczenie odszkodowawcze z art. 129 ust 2 ustawy prawo ochrony środowiska jest roszczeniem bezterminowym. Staje się terminowe na skutek dokonania przez wierzyciela wezwania do zapłaty. Termin spełnienia świadczenia w takiej sytuacji określa art. 455 k.c., zgodnie z którym świadczenie powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Takim wezwaniem w niniejszej sprawie było wezwanie pozwanego do próby ugodowej z dnia 9 IV 2013 r. ( k 36) tym niemniej powód nie wykazał, kiedy dotarło ono do pozwanego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią. Również wniesienie pozwu w niniejszej sprawie nie wypełniło jeszcze warunków wymagalności świadczenia, określonych w art. 455 k.c. Pozwany otrzymał bowiem zawarte w pozwie wezwanie do zapłaty dopiero w dniu 6 V 2014 r. ( k 132), a zatem dopiero po upływie kolejnych 7 dni, odpowiadających pojęciu „niezwłoczności” o jakiej mowa w w/w przepisie, można przyjąć, iż pozostawał on w opóźnieniu, uprawniającym zgodnie z art. 481 § 1 k.c. do żądania odsetek ustawowych, a następnie odsetek ustawowych za opóźnienie. Dopiero zatem od dnia 14 V 2014 r. można było powyższe odsetki zasądzić. Pozwany, który nie spełnił świadczenia niezwłocznie po otrzymaniu takiego wezwania do zapłaty zobowiązany był wykazać, że wystąpiły okoliczności uzasadniające udzielenie mu dłuższego czasu na spełnienie świadczenia, bądź że odsetki powinny być przyznane według odmiennych zasad, lub przynajmniej od niższej kwoty, jeżeli roszczenie nie było od początku uzasadnione w pełnym zasądzonym zakresie, a jego kwotowe zwiększenie się było skutkiem zmian wartości nieruchomości. „Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w wyznaczonym przez niego terminie, gdyż niezwłoczne wykonanie zobowiązania wymaga jednak więcej czasu.” ( uchwała SN z 8 XI 2019 r. III CZP 32/19, wyrok SN z 19 VII 2019 r. II CSK 533/2018). Okoliczności tego rodzaju pozwany jednak nie wykazał.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w części odsetkowej, oddalając żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia głównego za okres od dnia 19 III 2013 r. do dnia 13 V 2014 r.

Za niezasadne uznał ponadto zarzuty strony powodowej dotyczące rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Po pierwsze koszty związane z wydaniem opinii uzupełniających, które to dowody powinny zostać wykorzystane do rozstrzygnięcia sprawy nie można było uznać za bezcelowe, wydatkowane na przeprowadzenie dowodów nie istotnych dla rozstrzygnięcia sporu. Dodać tylko można, iż nic nie stało na przeszkodzie, gdyby po zbyciu nieruchomości powód o tym fakcie niezwłocznie powiadomił sąd i zgłosił w związku z tym zmodyfikowany wniosek dowodowy, co zaoszczędziłoby kosztów poniesionych na wydanie przez biegłą pierwszej opinii uzupełniającej z 30 X 2018 r. Po drugie kwestia stwierdzonej w sprawie przewlekłości postępowania w świetle postanowień kodeksu postępowania cywilnego nie ma żadnego wpływu na zasady rozliczania kosztów procesu. Po trzecie rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależało w żadnej mierze od oceny sądu, jak podniesiono w zarzucie dotyczącym naruszenia art. 98 § 1 w zw. z art. 100 k.p.c. zależało natomiast niewątpliwie od wniosków opinii biegłego, co nie oznacza jednak zwolnienia powoda, inicjującego postępowanie sądowe od obowiązku urealnienia wysokości zgłoszonego roszczenia, w szczególności w sytuacji gdy w jego imieniu działa profesjonalny pełnomocnik, który jak sam twierdzi występował w dużej ilości spraw o podobnym przedmiocie sporu.

Tym niemniej jednak z uwagi na uwzględnienie przez Sąd Apelacyjny na skutek apelacji powoda dalszej kwoty odszkodowania, na nowo dokonano stosunkowego rozliczenia kosztów procesu pomiędzy stronami, przyjmując, że powód wygrał postępowanie w 72,10 % , pozwany w 27,90 %. Koszty powoda wyniosły 9 642,23 zł, z tego 72,10 % stanowiło 6952,05 zł.

Koszty pozwanego 3617 zł x 27,90 % tj. 1009,14 zł.

Po potrąceniu pozostawała kwota 5942,91 zł należna powodowi ( 6952,05 zł – 1009,14 zł), czyli o 411,04 zł wyższa od zasądzonej w zaskarżonym wyroku.

Jeżeli chodzi z kolei o koszty postępowania apelacyjnego, to wobec uwzględnienia apelacji pozwanego jedynie w nieznacznej części i oddalenia apelacji powoda w nieznacznej części ( odsetkowej) , na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c. stronie powodowej należał się zwrot wszystkich kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym tj. kwota 4050 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w związku z apelacją pozwanego oraz 815 zł wydatkowanych w związku z własną apelacją ( koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 675 zł oraz koszty opłaty sądowej od apelacji 140 zł) , łącznie zatem 4 865 zł.

Zmianie podlegało także rozstrzygnięcie zawarte w pkt 4 wyroku o kosztach sądowych , które należało podzielić według proporcji: 27,90 % powód i 72,10 % pozwany.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

E. Klimowicz-Przygódzka M. Szerel J. Piwowarun-Kołąkowska