

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 stycznia 2020 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Tomasz Wojciechowski

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa D. K.**

**przeciwko (...) sp. z o.o. w P.**

**o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 90.800 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Koszty procesu rozdziela stosunkowo, obciążając nimi powoda w 9%, a pozwanego w 91%, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocników stron na poziomie w stawce minimalnej.

/-/ Sędzia M. Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 20 lipca 2017r. **powód D. K.**, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, stanowiącej wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości z powodu położenia nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 562 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. M. w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powód jest właścicielem nieruchomości od 2005 r.

Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Nieruchomość powoda znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Powód wskazał, że wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, a wynikających z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej(...)).

Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. powód wskazał art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś).

Wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosi, zdaniem powoda, ok. 670.000,00 – 700.000,00 zł. Powód stoi na stanowisku, że spadek wartości nieruchomości szacować można na ok. 15%, co mniej więcej stanowi kwotę dochodzoną pozwem. Hałas dochodzący z lotniska słyszalny jest w domu powoda i uniemożliwia mu korzystanie z ogrodu, który posiada na przedmiotowej nieruchomości. Co więcej, przed wejściem w życie rozporządzenia, powód mógł żądać zaniechania immisji przekraczającego standard ochrony środowiska, a obecnie strona powodowa zmuszona jest znosić dopuszczalne na tym terenie immisje. Powód wskazał, iż mieszkańcy spornej strefy żyją również w obawie przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, spalinami produkowanymi przez samoloty, a wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska cieszą się mniejszym zainteresowaniem nabywców i mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach.

Powód podał, iż 27 lutego 2014 r. wezwał stronę pozwaną do próby ugodowej. Sprawa toczyła się w Sądzie Rejonowym P. (...) wP., pod sygn. akt (...), jednakże na posiedzeniu w dniu 17 lipca 2014 r. do ugody między stronami nie doszło. (k. 26 akt)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 18 września 2017 r. **pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że niezależnie od dalszych argumentów podnosi zarzut uchybienia terminowi zawitemu, którego uwzględnienie winno skutkować oddaleniem powództwa w całości, bowiem do dnia 28 lutego 2014 r., uprawnione osoby mogły wystąpić do obowiązane o naprawienie szkody.

Podkreślił, że przytoczone przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego, poruszające kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.-K. oraz dla (...) im. (...) w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. W stosunku do (...) utworzonego dla PL - P. Ł. wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne określono jedynie do strefy wewnętrznej, przy czym w ogóle nie określono tych wymagań w stosunku do strefy zewnętrznej. Ponadto, zarówno w strefie wewnętrznej, jak również zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska.

Pozwany podkreślił, iż ewentualna szkoda, jaką strona powodowa wywodzi z funkcjonowania lotniska, została skompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego, należy bowiem przyjąć, iż nieruchomość została zakupiona przez przeciwnika procesowego za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska.

Pozwany wskazał, iż objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreślił, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanego, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż działalność pozwanego jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom

strony powodowej na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił, że uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń

co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanego, powódka może, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że (...) rozwija się konsekwentnie od roku 1958, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Powód wybierając lokalizację w pobliżu lotniska, winien mieć świadomość konsekwencji swojej decyzji.

Pozwany zakwestionował wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, albowiem wobec okoliczności podniesionych przez pozwanego w niniejszym postępowaniu jest on zbędny. W razie dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego, pozwany wskazał na konieczność rozszerzenia tezy dowodowej. (k. 31-53 akt)

Pismem z dnia 9 listopada 2017 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew. (k. 90-112 akt)

W piśmie z dnia 30 marca 2018 r. pełnomocnik powoda podtrzymał w całości dotychczasowe wnioski i twierdzenia, wskazując że powód nie uchybił terminowi zawitemu do wystąpienia z roszczeniem opisanym w art. 129 ust. 4 p.o.ś. (k. 121-122 akt)

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2018 r. Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność ustalenia, o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda, położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), po dniu 28 lutego 2012 r., tj. po dniu wejścia w życie uchwały sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r., w przedmiocie utworzenia (...) ograniczonego (...) i jaki wpływ na to miało ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości lub ich przeznaczenia wynikające z w/w uchwały. (k. 138 akt)

Strony w trakcie procesu składały liczne pisma, w których jednak nie zmieniały swoich stanowisk, lecz które zawierały polemikę z argumentami przedstawianymi przez stronę przeciwną.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P., gm. T., przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 562 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej. Działka ma kształt wielokąta i jest ogrodzona. Dojście do budynku i wjazd na działkę jest utwardzone kostką granitową. Częścią składową działki jest wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wykonany w technologii murowanej. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 157,9 m<sup>2</sup>.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P.. W wyżej wymienionym planie przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem(...) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

***Okoliczności niesporne***, jak również dowody: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 23-28 akt), opinia biegłego sądowego K. R. (k. 170-208 akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę

Nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na

dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) **strefę zewnętrzną**, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) **strefę wewnętrzną**, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach

z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powoda, znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania**.

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** zaświadczenie wystawione przez Marszałka Województwa (...) z 11 lutego 2014r. (k. 25 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 54-62 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 69-72 akt), opinia biegłego K. R. (k. 170-208 akt),

**Pismem z dnia 5 lutego 2014 r. powód zgłosił pozwanemu roszczenie w łącznej wysokości 202.000.00 zł z tytułu szkody poniesionej przez powoda w związku z położeniem nieruchomości**

**powoda w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., które pozwany otrzymał 6 lutego 2014r.**

Pismem z dnia 27 lutego 2014 r., powód złożył do Sądu Rejonowego P. (...)wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. Posiedzenie w sprawie odbyło się 17 lipca 2014r., które nie zakończyło się podpisaniem ugody.

**dowód:** pismo z dnia 15 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 140-142 akt), pismo z dnia 27 lutego 2014 r. – wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (k. 2-5 akt), protokół posiedzenia (k. 26 akt)

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w P., będącej własnością powoda, w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...), według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień 28 maja 2019 r., wynosi **90.800 zł.**

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 170-208 akt), wyjaśnienia biegłego na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020 r. (k. 319-320 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił żądanej przez powoda kwoty w jakiegokolwiek części.

**Okoliczności niesporne**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego K. R.. Zgromadzone w sprawie **dokumenty** nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powoda na skutek wprowadzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. na 90.800 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 28 maja 2019 r., **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.**

Pozwany w piśmie z dnia 3 lipca 2019 r. ustosunkował się do opinii biegłego sądowego K. R., kwestionując ją w całości oraz składając zastrzeżenia do jej treści. Przede wszystkim stwierdził, że w opinii zabrakło rzetelnego zweryfikowania, czy skutek wprowadzenia (...) nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Nie doszło w niej bowiem do porównania sposobu korzystania z nieruchomości przed wprowadzeniem (...) oraz po wprowadzeniu. W ocenie pozwanego, biegły w sposób wadliwy zinterpretował również pojęcie szkody, przyjmując że jest ona związana z zawężeniem przysługującego powodowi prawa własności, z uwagi na konieczność znoszenia przez niego hałasu oraz konieczność podejmowania przez niego działań w celu jego eliminacji. Zdaniem pozwanego, roszczenie z art. 129 ust.2 ustawy p.o.ś. może powstać jedynie wyłącznie w sytuacji, w której przepisy wprowadzające (...) ustanowiłyby ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości i tylko wtedy, gdyby ograniczenie to było przyczyną powstania szkody w majątku powoda. Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie brak jest takich ograniczeń, tym samym brak jest szkody, której rozmiar miałby badać biegły. Strona pozwana zakwestionowała również przyjętą przez biegłego przy sporządzaniu opinii metodę, tzw. regresję wieloraką, która nie uwzględnia w pełnym zakresie naturalnych wzrostów i spadków cen transakcyjnych na rynku zależnych m.in. od demografii, dostępności interesujących nieruchomości, czy stopnia łatwości w uzyskiwaniu finansowania. W ocenie strony pozwanej, biegły winien zastosować metodę porównywania parami w odniesieniu do analogicznych transakcji dokonywanych przed

wprowadzeniem (...). Zarzuciła również biegłemu błędne określenie badanego rynku oraz przyjęcie do porównania nieruchomości niebędących podobnymi z nieruchomością powoda.

Na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020r. doszło do wysłuchania biegłego sądowego K. R., który oświadczył, iż po zapoznaniu się z zarzutami pozwanego do sporządzonej przez niego opinii z dnia 29 maja 2019r., nie zmienia swojego stanowiska i wnosi i wywodzi jak dotychczas. Na wstępie podkreślił, że jest rzeczoznawcą majątkowym, a nie matematykiem, który został nauczony zasad stosowania metody regresji wielorakiej w celu ustalenia jaki wpływ ma poszczególna cecha rynkowa na wartość rynkową nieruchomości, jaka jest waga tych cech. Podkreślił, że uznał, za bardziej celowe i właściwe zastosowanie w niniejszej sprawie tej metody (korygowanie ceny średniej), do przeprowadzenia której niezbędne jest co najmniej 11 transakcji, niż metody porównywania parami, którą można przeprowadzić na np. 3, 4 transakcjach. Przy zastosowaniu metody regresji wielorakiej, zdaniem biegłego, uzyskuje się bardziej wiarygodne wyniki. Biegły podkreślił, że zastosował metodę statystyczną regresji, do której przeprowadzenia potrzebnych jest kilkadziesiąt transakcji (biegły dokonał analizy 70 transakcji), a także że metoda regresji wielorakiej jest miarodajna do ustalenia wpływu położenia nieruchomości na jej wartość. Biegły analizował transakcje dot. nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej, zewnętrznej i bezpośrednim sąsiedztwie (...) i ustalił, że nieruchomości położone na terenie (...) są mniej atrakcyjne dla potencjalnych kupujących. Zaznaczył, że od ok. 2012, 2013 roku występuje trend czasowy zerowy, jeżeli chodzi o wzrost wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych. Biegły wskazał, że w swojej opinii podał ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości powoda na stronie 10-11, jednakże przedmiotem jego analizy nie było ustalenie ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości po wprowadzeniu (...), tylko ustalenie ubytku wartości nieruchomości powoda w związku z ustanowieniem (...). Fakt, iż przed wprowadzeniem strefy, lotnisko już istniało, biegły uwzględnił przy ustalaniu wartości nieruchomości (str. 34 opinii). Biegły na wszystkie pytania zadawane na rozprawie udzielał rzeczowych, spójnych, logicznych i wyczerpujących odpowiedzi.

Sąd uznał opinię biegłego K. R. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna

i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego

w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną

i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Analiza trendów w obrocie nieruchomościami przed dniem ustanowienia tego obszaru i po jego ustanowieniu i to zarówno na terenach objętych następnie uchwałą Sejmiku, jak i nim nie objętych, jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania. Tym samym Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego K. R. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na rozprawie w dniu 27 stycznia 2020r. oddalił wniosek powoda o przesłuchanie w charakterze świadka W. K. i o przesłuchanie powoda, jak również wniosek pozwanego o pominięcie dowodu z opinii biegłego K. R., i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, przy zastosowaniu odmiennej metodologii (porównywania parami), ewentualnie o przedstawienie opinii biegłego K. R. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych stron.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka oraz powoda, uznając, iż okoliczności które miałyby być przedmiotem ich zeznań, są bezsporne w sprawie. Fakt położenia nieruchomości powoda w strefie wewnętrznej (...) jest bezsporny, jak również występowanie na nieruchomości wzmożonego hałasu (gdyby go bowiem nie było, nie zostałyby ona objęta (...) dla lotniska).

Sąd oddalił wniosek pozwanego o pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego K. R., uznając ją za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym, niecelowe okazało się przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, przy zastosowaniu odmiennej metody. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w zakresie ewentualnego ubytku wartości nieruchomości. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. nie można postawić takich zarzutów. Na podkreślenie zasługuje, że biegli sądowi sporządzający opinię w przedmiocie zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) nie mają obowiązku stosowania jednej metody ustalającej wartość spadku ceny, czego konsekwencją jest, że wyniki dokonywanych przez nich analiz rynku nie są identyczne, a opinie różnią się we wnioskach końcowych.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 390/15, ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, art. 435 kc w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś, wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do powoda nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powód domagał się kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości w strefie (...) dla lotniska P. – Ł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Sąd uznał roszczenie powoda za zasadne co do 90.800 zł, albowiem na taką właśnie kwotę biegły wycenił ubytek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem co do kwoty 90.800 zł przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez przyzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, **lotniska**, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu

ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworząca obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powoda w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 września 2017r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że strona powodowa uchybiła terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., gdyż pozwany o roszczeniu strony powodowej dowiedział się dopiero po otrzymaniu z Sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Tymczasem, ze swoim roszczeniem powód mógł wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, czyli w tym przypadku do dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd uznał stanowisko pozwanego w tej kwestii za nietrafne. Powód wykazał bowiem, że swoje roszczenie zgłosił pozwanemu w piśmie z dnia 5 lutego 2014 r., odebrany przez pozwanego 6 lutego 2014r. Pismo znajduje się w aktach sprawy (k. 140 akt). Tym samym, Sąd uznał, że powód udowodnił, że zachował termin na zgłoszenie roszczenia.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania

i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku

z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części

w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie

z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia

o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.

w P. nieruchomość gruntowa powoda zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia

29 maja 2019 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powoda – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powód nie mógł także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek

w wartości rynkowej nieruchomości powoda ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero

w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro

o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 90.800 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 90.800 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do niego nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 lipca 2017r. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się ono wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia. Pismem z dnia 5 lutego 2014 r. powód zgłosił pozwanemu roszczenie o zapłatę dochodzonej niniejszym pozwem kwoty, wzywając jednocześnie do zawarcia ugody, przy czym jako ostateczny termin zawarcia ugody wskazał 16 luty 2014r. , co należy uznać, za ostateczny termin zaspokojenia roszczenia powoda. Z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej wystąpił w dniu 27 lutego 2014r. żądając od przeciwnika wniosku zapłaty kwoty 202.000 zł w terminie 7 dni, od podpisania ugody. Bezsporne między stronami było, że do podpisania ugody nie doszło (protokół posiedzenia z dnia 17 lipca 2014r. k. 26 akt). Tym samym możliwe było żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. 21 lipca 2017r. Na przeszkodzie w zasądzeniu odsetek ustawowych od 21 lipca 2017r. nie stał fakt ustalenia w sprawie ubytku wartości nieruchomości na dzień 28 maja 2019r. wobec stwierdzenia przez biegłego, że od 2012r. istnieje trend czasowy zerowy, jeżeli chodzi o wzrost wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych (punkt I sentencji wyroku).

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił powództwo, uznając żądanie zapłaty kwoty powyżej 90.800 zł za niezasadne (punkt II sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art.100 k.p.c., obciążając nimi powoda w 9 %, natomiast pozwanego w 91%. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2), przy założeniu, iż wynagrodzenie dla pełnomocników winno zostać ustalone na poziomie stawki minimalnej (punkt III sentencji wyroku).

/-/ sędzia Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,
3. przedłożyć za 21 dni lub z apelacją.

P., dnia 8 kwietnia 2020 r. /-/ Małgorzata Małecka