

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	SSO Ewa Teofilak
Protokolant –	Ewelina Romaniuk

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **P. S., A. S., B. S.**

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów małżonków P. T. (1) i A. S. :

a) kwotę 17.546 zł (siedemnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 377 m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerach (...),

b) kwotę 17.546 zł (siedemnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości powodów położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 377m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerach (...),

c) kwotę 6.143,00 zł (sześć tysięcy sto czterdzieści trzy złote) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości udziału 4/6 powodów w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 198 m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

na skutek objęcia ich obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powoda P. S. kwotę 2.304 zł (dwa tysiące trzysta cztery złote) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości udziału powodów w wys. 4/6 w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 198 m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.,

3. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powódki B. S. kwotę 768 zł (siedemset sześćdziesiąt osiem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem spadku wartości udziału powodów w wys. 4/6 w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 198 m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

4. kosztami procesu obciąża w 70 % powodów małżonków P. i A. S. a 30 % pozwanego Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu;

5. nie obciąża kosztami procesu powódki B. S..

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 841/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2013 r. (data prezentaty) powodowie P. S., B. S. oraz A. S. domagali się zasądzenia od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwoty 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 30 lipca 2013 roku do dnia zapłaty tytułem obniżenia wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek oddziaływania hałasu lotniczego oraz znajdowania się tychże nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) ustanowionego dla (...) im. (...) w W.. Wniesiono również o zasądzenie solidarnie kosztów procesu na rzecz powodów.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie są właścicielami trzech nieruchomości położonych w W. przy ul. (...), dla których prowadzone są KW o nr (...), (...) i (...). Swoje roszczenia strona powodowa wywiodła z ograniczeń z korzystania z nieruchomości wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., a także z konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu, ze względu na bliskie sąsiedztwo powyżej wskazanego portu lotniczego. Jako podstawę wprowadzenia OOU strona powodowa określiła uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku Nr (...) (dalej: uchwała nr (...)). Nieruchomości powodów położone są w całości w OOU poza strefą Z1 oraz Z2.

Jako podstawę prawną roszczeń określono art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.) w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 435 k.c.

(pozew k. 2-58)

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 października 2013 roku Przedsiębiorstwo Państwowe (...) wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił brak zgłoszenia roszczenia, wskazując, że powodowie niedokładnie określili żądanie pozwu, ponieważ ogólnie podali kwotę 150 000 zł tymczasem ewentualna szkoda powinna wynikać z konkretnych ograniczeń w sposobie korzystania z danej nieruchomości. Nadto zdaniem pozwanego powód nie udowodnił szkody, która powstawała wraz z wprowadzeniem OOU i objęciem nim nieruchomości powodów. Podniesiono, że nieruchomości powodów znajdują się poza strefami Z1 oraz Z2, a jedna z nich stanowi drogę, wobec czego tym bardziej brak jest jakichkolwiek ograniczeń wynikających z wprowadzenia OOU. Zakwestionowano także możliwość zastosowania art. 435 k.c. w przedmiotowej sprawie.

(odpowiedź na pozew k. 74-81)

W dniu 22 kwietnia 2014 roku (data prezentaty sądu) powodowie w replice odpowiedzi na pozew utrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zaprzeczyli twierdzeniem pozwanego jakoby przedmiotowe nieruchomości były położone wewnątrz OOU zgodnie z rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku.

(pismo k. 275-278)

W dniu 6 maja 2014 roku (data stempla pocztowego k. 286) pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo k. 282-284)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie P. S., B. S. oraz A. S. są właścicielami nieruchomości gruntowych nr (...), (...) i (...) położonych w W. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgi wieczyste nr (...).

(dowód: odpis KW nr (...), (...), (...) i wypis z rejestru gruntów k. 410-422,

W czerwcu 2010r. została wydana decyzja nr (...), mocą której zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodowi P. S. jako inwestorowi pozwolenia na budowę inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach (...) położonych w W. przy ul. (...).

(dowód: pismo z dnia 24 czerwca 2010 r., pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 24 czerwca 2010 roku k. 39-41, wyciąg z projektu budowlanego k. 42-55)

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

Na mocy tej uchwały nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy znalazła się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2, (poz. zał. nr 6 do uchwały OOU 2011, (...))

W dacie wejścia w życie uchwały nr (...) na przedmiotowej nieruchomości rozpoczęto inwestycję budowlaną zgodnie z pozwoleniem na budowę uzyskanym w czerwcu 2010r. budynki znajdowały się w stanie niepełnym surowym- stan zaawansowania prac wynosił 27% .

(dowód: uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku k. 8-11, załącznik do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku k. 12-14, opinia biegłej kr 480)

Zgodnie z powyższą uchwałą w strefie OOU (§6) określono wymagania techniczne dotyczące budynków: w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235, dalej: Prawo budowlane) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy, zaś w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

(niesporne, dowód: zał. nr 6 do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku k. 12-14, (...) (...) oraz Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami).

Pismem z dnia 22 lipca 2013 roku powodowie zgłosili swoje roszczenie oraz wezwali pozwanego na podstawie art. 129 ust. 2 w zw. Z art. 135 ust. 1 i 2 i innych ustaw z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska, uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. w związku z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 24 października 2011 roku zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. oraz w zw. z art. 435 i innymi k.c. do zapłaty odszkodowania w kwocie 176 400,00 zł z tytułu obniżenia wartości rynkowej wyżej wskazanych nieruchomości. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 24 lipca 2013 roku.

(dowód: pismo z dnia 22 lipca 2013 roku k. 56-58)

Na skutek utworzenia strefy OOU na mocy Uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości na skutek objęcia jej ograniczeniami wynikającymi z wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. zmniejszyła się o kwotę 44 306 zł.

(dowód: opinie biegłej A. R. k. 742-770,)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

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

Sąd pominął opinię sporządzoną przez biegłego P. T. (2) wraz ze sporządzoną aktualizacją, jako nieprzydatną do rozstrzygnięcia (k.291-361, 443-446). Sporządzona opina zawierała szereg błędów i nieprawidłowości . Przede wszystkim biegły nie uwzględnił stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie uchwały nr (...), nie wziął też pod uwagę, że przedmiotowe nieruchomości (trzy działki) posiadają różne funkcje jak teren realizacji inwestycji oraz droga , a także różny jest ich stan prawny (jedna z działek to droga) czy stan własności – działki są przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Biegły nie opisał stanu techniczno - użytkowego stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji , stanu otoczenia nieruchomości w tym wielkości i charakteru stopnia zurbanizowana otoczenia gdzie nieruchomości są położone. W opinii jest szereg błędów merytorycznych i np. użyte sformułowania „lokale mieszkalne” a przecież chodzi o nieruchomości gruntowe . Dołączone załączniki nie są jednoznaczne z opisem nieruchomości. Nadto biegły nie podaje parametrów technicznych użytkowych lokali w budynkach zatem nie można ustaleń biegłego w tym zakresie zweryfikować . Nadto biegły niezasadnie przyjął , przy wycenie nieruchomości na datę 17 maja 2014 roku (oględziny) stan nieruchomości jako nieruchomości w stanie wykończonym deweloperskim choć w rzeczywistości na dzień 4 sierpnia 2011r. były tylko fundamenty. Biegły także nieprawidłowo dobrał transakcje nieruchomościami biorąc do porównania transakcje nieruchomościami w innych strefach obszaru OU na w Z1 co niewątpliwie miało wpływ na wynik opinii. Opinia jako chaotyczna, niespójna , uniemożliwiająca odbiorcy weryfikację podniesionych w niej twierdzeń została przez sąd w ocenie dowodów pominięta. (zarzuty strony pozwanej w piśmie z dnia 21/07/2014r. kr 371381, które sąd w zdecydowanej większości podzielił)

W tej sytuacji zaistniała potrzeba powołania kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości .

Przy wyrokowaniu sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego A. R. z dnia 31 sierpnia 2016 roku, opiniach uzupełniających z dnia 27 grudnia 2016 roku, 1 czerwca 2017 roku oraz uaktualnionej opinii z dnia 24 marca 2018 roku oraz na ustnych wyjaśnieniach do opinii złożonym na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 roku oraz 6 lutego 2018 roku.

W ocenie Sądu opinia biegłej A. R. została sporządzona w sposób prawidłowy. Dla wyceny wartości nieruchomości biegła zastosowała model wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej oraz metodą porównywania parami w oparciu o przepisy par. 4 i par. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Natomiast przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

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

Do opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła strona pozwana wskazując, że w treści opinii biegła w żaden sposób nie wyjaśniła wpływu ustanowienia OOU na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. wartość nieruchomości. Biegła określając wartość nieruchomości oparła opinie o czynnik hałasu, co w ocenie pozwanego jest nieprawidłowe opinia została sporządzona nieprawidłowo ponieważ odnosi się do hałasu lotniczego a nie wejścia w życie Uchwały. Pozwany podkreślił również, że podstawą roszczenia mogą być wyłączenie ograniczenia związane z Uchwałą, a nie sam hałas lotniczy. Ponadto zdaniem pozwanego sporządzona opinia nie wyjaśnia czy, a ewentualnie jaki był rzeczywisty wpływ wprowadzenia OOU na wartość Nieruchomości. Dokonane przez biegłą wyłącznie hipotetyczne założenia nie mogą być uznane za przydatne dla obiektywnego zbadania zakresu odpowiedzialności pozwanego. Ustalone przez biegłą w opinii wartości mogły by wskazywać, co najwyżej ile wynosiłaby hipotetyczna wartość Nieruchomości, gdyby nie istniało Lotnisko, co nie jest istotną niniejszego postępowania. W ocenie pozwanego jest okoliczność zupełnie pozbawiona znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż postępowanie dotyczy ewentualnego wpływu OOU wprowadzonego w drodze uchwały na wartość nieruchomości. W przekonaniu pozwanego sposób oceny opisany w opinii jest nieprawidłowy i nie może zasługiwać na aprobatę (k. 551-559).

Do opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła również strona powodowa. Powodowie podkreśli, że zasadnym byłoby określenie przez biegłą o jaką procentowo wielkość różni się wartość nieruchomości powodów w stosunku do wartości, gdyby nie utworzono OOU. W połączeniu z ustaleniem wartości nieruchomości po zakończeniu procesu budowlanego pozwoli to na wyznaczenie wartości hipotetycznej takiej, jaka była by, gdyby nie utworzono OOU (k. 565-567).

Wobec wskazanych zarzutów do opinii głównej Sąd wezwał biegłego do złożenia opinii uzupełniającej w sprawie.

Do opinii uzupełniającej zgłosiła zastrzeżenia strona pozwana wskazując, że cała treść opinii uzupełniającej nie tylko nie prowadzi do wyjaśnienia zastrzeżeń, ale stanowi de facto uszczywnienie stanowiska biegłego. Opinia sporządzona przebiegłego nadal nie wyjaśnia określonych w postanowieniu z dnia 20 maja 2016 roku (k. 606-607-).

Do opinii biegłej zastrzeżenia zgłosiła również strona powodowa. Powodowie wskazali, że istota zarzutów do opinii głównej jak i opinii uzupełniającej biegłego sprowadzają się ponownie o kwestionowania przez powodów zawężenia pojęcia „szkody” do utraty wartości nieruchomości na dzień wprowadzenia OOI, ale bez uwzględnienia, że na nieruchomości trwa proces budowlany, który w perspektywie miał spowodować wzrost majątku powodów o wartość wyższą, niż gdyby OOU nie został na terenie nieruchomości powodów utworzony (ewentualnie tożsamy wzrost majątku potencjalnego nabywcy nieruchomości od powodów) (k. 611-619).

Wobec wskazanych zarzutów do opinii uzupełniającej Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień.

Wobec wskazanych zarzutów do opinii głównej oraz znacznego upływu czasu od jej sporządzenia Sąd wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień oraz postanowieniem z dnia 6 lutego 2018 roku wezwał do sporządzenia aktualizacji wykonanie w sprawie opinii. Wyjaśnienia tego biegłego są kompletne, jasne i weryfikowalne, a także w sposób kategoryczny odpowiadają na zakresloną biegłemu tezę dowodową.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, że wyjaśnienia, które biegła złożyła na rozprawach oraz w opiniach uzupełniających i aktualizacji były w zupełności wystarczające dla uznania prawidłowości sporządzonej opinii oraz rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda .

W judykaturze uznaje się, że Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona opinia nie pozwala sądowi zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Dowód z opinii biegłych ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, których sąd nie posiada. Z tego też względu funkcją wymaganego uzasadnienia opinii biegłego jest jej weryfikowalność. Chodzi o to, aby przez uzewnętrznienie mechanizmu rozumowania biegłego sąd mógł kontrolować zasadność jego stanowiska. Ewentualne wątpliwości co do treści opinii, zarówno własne, jak i podnoszone przez stronę, sąd usuwa w ten sposób, że żąda ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, a w razie potrzeby żąda też dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych (art. 286 KPC). Sąd nie jest jednak obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351). Szczególny charakter dowodu z opinii biegłych powoduje, że nie mają do niego zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 KPC (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Jak wskazano w stanie faktycznym, powodowie dochodzą odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości ich nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007 ze zm. na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia powodów . Treść powołanego przepisu mówi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. (ust. 1). W tej sytuacji w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. (ust. 3) Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). Zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 - 3 POŚ w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia OOU, właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU. W razie określenia na

obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Zgodnie z powyższym roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 POŚ podlegają ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 POŚ można wystąpić z nimi w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W dalszej kolejności należało rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Legitymacja czynna strony powodowej nie budziła wątpliwości Sądu, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami powodom przysługuje prawo własności trzech nieruchomości gruntowych w trakcie zabudowy położonych w W. przy ul. (...), dla których prowadzone są KW o nr (...), (...) i (...). Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego - 04 sierpnia 2011 r. – obejmującego strefą OOU nieruchomości powodowie byli oni właścicielami przedmiotowych nieruchomości gruntowych w trakcie zabudowy.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd stwierdził, że termin ten został przez powodów zachowany. Uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 03 sierpnia 2013 r. Do akt sprawy powodowie przedłożyli wezwania do zapłaty doręczone pozwanemu w dniu 14 lipca 2013 roku. Pozwany nie kwestionował otrzymania zgłoszenia roszczenia powodów. Zatem niespornie termin na zgłoszenie roszczenia został przez powodów dochowany.

Wobec ustalenia, iż powodom przysługiwała legitymacja czynna, a termin zawity do wystąpienia z roszczeniem został dochowany oraz został wprowadzony w życie akt prawa miejscowego ustanawiający obszar ograniczonego użytkowania obejmujący nieruchomości powodów, należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.

Pomiędzy stronami niesporny był fakt położenia trzech nieruchomości gruntowych w trakcie zabudowy położonych w W. przy ul. (...) stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...) w strefie OOU zgodnie z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086).

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

Na skutek wniosków stron, celem ustalenia czy na skutek wprowadzenia obszaru wartość nieruchomości powodów w zmieniła się, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

Biegła A. R. w pierwszej opinii wykonanej 31 sierpnia 2016 roku (k. 479-525) zastosowała model wyceny przy podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o przepisy par. 4 i par. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Natomiast przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem określa się w drodze uwzględnienia średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami kolegującymi, uwzględniającymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Biegła wyceniła wartość przedmiotowej nieruchomości przy założeniu, że ona leży poza strefą na kwotę 2 058 400 zł i przy założeniu, że leży ona w strefie na kwotę 2 018 500 zł. Biegła wyliczyła różnicę w wartości na kwotę 39 900 zł.

Biegła jednoznacznie oceniła, iż wyliczony spadek wartości nieruchomości został wywołany objęciem przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania utworzonego dla portu lotniczego (...) w W.. Biegła wykonując analizę transakcji nieruchomościami zabudowanymi położonymi w strefie i poza nią i zauważyła, że w latach 2011-2015 wystąpił niewielki spadkowy trend cen w odniesieniu do nieruchomości leżących w OOU -0,16 %. W odniesieniu do nieruchomości leżących poza OOU roczny trend cen wyniósł ok. +0,14 % rocznie. W związku z tym trend cen na rynku lokalnym w okresie analizy były znikome.

Z uwagi na upływ czasu wskazany w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmianę warunków określonych w art. 154 wskazanej wyżej ustawy biegła sporządziła aktualizacją w marcu 2018 r., jednocześnie odnosząc się do zarzutów stron. Biegła ustaliła, że stan prawny i faktyczny nieruchomości nie zmienił się od wykonywania poprzedniej opinii w sierpniu 2016 roku.

Biegła przyprowadziła wycenę nieruchomości gruntowej powodów w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej oraz metodą porównywania parami w oparciu o przepisy par. 4 i par. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

W opinii biegły ustalił, że nieruchomości gruntowych w trakcie zabudowy strony powodowej położona jest w W., w dzielnicy W., przy ul (...) dla nieruchomości prowadzone są KW nr (...), (...) i (...)/ow Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W.. Jako datę określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny biegła założył 4 sierpnia 2011 roku. Zgodnie z obliczeniami biegłego utrata wartości nieruchomości w związku z prowadzeniem OOU uchwałą nr (...) to 44 306 zł.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi biegła określiła na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych, wzięła również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Do analizy biegła przybrała transakcje prawem własności nieruchomościami zabudowanymi na terenie dzielnic W. w latach 2016-2017. Biegła wyjaśniła, że analizowany rynek lokalnych-nieruchomości lokalowych w obrocie wtórnym z terenu dzielnicy W. jest rynkiem dobrze rozwiniętym pod względem liczby zawieranych transakcji. Dominuje obrót lokalami we współczesnych budynkach o dobrym stanie technicznym i dobrym/przeciętnym standardzie. Nieruchomości lokalowe położone we współczesnych lub zmodernizowanych współcześnie budynkach stanowią ok. 80% obrotu rejestrowanego w latach 2016/2017. Głównymi atrybutami cenotwórczymi dla rynku nieruchomości lokalowych są: lokalizacja, położenie na terenie dzielnicy, względem komunikacji i infrastruktury handlowo-usługowej, bezpośrednie sąsiedztwo, ewentualne uciążliwości z nimi związane lub atuty, stan techniczny i standard budynku, kondygnacja, miejsca postojowe, pomieszczenia przynależne. Ponieważ informacje o stanie technicznym i standardzie lokalnym i standardzie lokali rzadko pojawiają się w aktach notarialnych zastosowane cechą „inne w tym stan techniczny

i standard lokalu". W latach 2016-2017 na terenie W. zanotowano ok. 70 transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych w budynkach o dobrym i średnim stanie technicznym. Ceny nominalne jednostkowe (w odniesieniu $1m^{(2)}$ pu lokalu) zamykały się w przedziale od ok. 5500 zł /m² do ok. 10 000 zł/m². Biegła ustaliła, że lokale leżące w OOU osiągały ceny nominalne 5500-9200 zł/m², lokalne leżące poza OOU od 5900 – 9200 zł/m². Najwyższe ceny uzyskiwały lokalne położone we współczesnych kameralnych budynkach, o dobrym stanie technicznym i standardzie, usytuowanym na piętrach (powyżej parteru), z miejscem postojowym i pomieszczeniami przynależnymi. Najniższe ceny dotyczyły obrotu nieruchomości lokalowymi usytuowanymi w starszych budynkach, wskazując widoczne zużycie techniczno-funkcjonalne, bez miejsc postojowych. Biegła określiła również trendy cen lokali w latach 2016-2017 leżących w OOU i lokali leżących poza OOU. Analizie biegła poddała również rynek nieruchomości gruntowych z terenu W. w okresie 2016 r.- grudzień 2016 r. W latach 2016-2017 w terenie dzielnicy W. zarejestrowano niewielki obrót nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową – niewystarczający do oszacowania trendu cen na rynku lokalnym. Ostatecznie w celu zniewolenia wpływu zmian cen związanych z upływem czasu wycenę oparto z transakcji z roku 2017 r.

Biegła wskazała, że główny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości mają takie cechy jak: lokalizacja i położenie, sąsiedztwo, otoczenie, odległość od komunikacji miejskiej, dojazd ewentualnie uciążliwości, powierzchni działki, jej kształt i stan zagospodarowania oraz możliwości inwestycyjne wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego studium oraz wydanych decyzji administracyjnych.

Biegła ustalała wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień sporządzenia opinii (24 marca 2018 roku) oraz na dzień przed wejściem w życie uchwały nr (...) (03.08.2011r) wyliczając tę wartość w dwóch wariantach tj. 1) w odniesieniu, gdy nieruchomość leży poza strefą OOU i 2) gdy leży ona w strefie OOU .

Według biegłej oszacowane wartości rynkowe wycenianej nieruchomości mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym odpowiednio położonych w obszarze OOU i pod poza nim.

Tym samym należało uznać, iż powodowie ponieśli szkodę w postaci spadku wartości nieruchomości w wysokości 44 306 zł (po aktualizacji, wg opinii z marca 2018 rOKU) .

Powodowie wykazali istnienie związku przyczynowego powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

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

Strona pozwana wskazywała, że wyliczony spadek spowodowany jest kryzysem gospodarczym. Logicznym jest, że skoro był spadek cen na rynku nieruchomości spowodowany sytuacją gospodarczą to w jednakowym stopniu dotknął on zarówno nieruchomości w OOU jak i poza OOU. Zależność tę podkreślali też inni biegli w analogicznych sprawach.

Z analizy przepisów ustawy p.o.s. wskazujących przesłanki do utworzenia obszaru OU wynika, że obszar ograniczonego użytkowania tworzy się, jeśli 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. Z uzasadnienia do uchwały nr (...) wynika, że przedłożony przez PP (...) ekologiczny dla (...) im. (...) w W. wykazał, że oddziaływanie akustyczne portu znacznie wykraczało już w tym momencie poza teren, do którego pozwany posiadał tytuł prawny. Dotyczyło to zarówno pory dziennej jak i pory nocnej. Wynikało to głównie ze specyfiki hałasu lotniczego, gdzie źródła hałasu oddziałują na tereny położone wokół lotniska z różnych wysokości, bez możliwości ich wyciszenia lub osłonięcia zaś jedynymi metodami zmniejszenia oddziaływania akustycznego są działania planistyczne oraz organizacyjne w postaci specjalnych, antyhałasowych procedur startów i lądowań. Użyte w treści art. 129 p.o.s. sformułowanie „ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub z jej części” w ocenie sądu odnosi się nie tylko do stanu wywołanego wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar OU, ale także ograniczeń wywołanych działalnością i immisjami spowodowanymi przez działalność pozwanego. (par. 2) Rozdzielenie skutków wejścia w życie aktu ustanawiającego obszar w postaci ograniczeń dla właścicieli i z immisją pozwanego stałoby w sprzeczności logiką, bowiem to właśnie działalność pozwanego była przyczyną wejścia w życie aktu prawa lokalnego ustanawiającego obszar. Próba wyceny wartości nieruchomości powodów przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar byłaby także utrudniona z uwagi na niemożność ustalenia wiarygodnego zbioru transakcji do porównania, bowiem skoro nie było strefy OOU nie można by było ustalić czynnika różnicującego nieruchomości.

Biegła we wnioskach końcowych wskazała, że przyczynami obniżenia wartości nieruchomości było zarówno utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania jak i uciążliwości wywołane przez sąsiedztwo lotniska. Podkreśliła, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zwróciło uwagę potencjalnych nabywców na uciążliwe sąsiedztwo lotniska. Szczególnie dotyczy to nieruchomości mieszkaniowych. Cena transakcyjna jako wypadkowa sił rynkowych zmienia się zarówno pod wpływem ogólnych trendów rozwojowych jak i zmiany uwarunkowań lokalnych (konieczność stosowania rozwiązań technicznych ograniczających wpływ hałasu) oraz faktycznego stanu nieruchomości (stan techniczny, powierzchnia, uciążliwości lotniska). Utworzenie obszaru usankcjonowało istniejące uciążliwości i spowodowało narastanie ryzyka ich zwiększenia w przyszłości. Biegła uwzględniła zmiany cen wynikające z sytuacji rynkowej a ich wpływy zredukowała przez aktualizację cen transakcyjnych na daty wyceny. Wszystkie dane transakcyjne, które biegła ustaliła dotyczą bądź nieruchomości położonych w obszarze i narażonych na immisję w postaci hałasu lotniczego bądź nieruchomości leżące poza obszarem nienarażonym na immisję lub narażane w sposób ograniczony nie wpływający na komfort użytkownika nieruchomości.

Oczywistym jest, że rozważania te dotyczą także potencjalnych nabywców, którym powodowie zaoferują lokale jako budowane do dalszej odsprzedaży. Stwierdzony spadek jest formą rekompensaty za objęcie inwestycji deweloperskiej powodów obszarem odgraniczonego użytkowania. Powodowie działaniem zmierzające do rozpoczęcia i inwestycji przeprowadzili zainicjowali przed wejściem w życie aktu ustanawiającego OOU. Sprzedaż lokali mieszkalnych w obszarze OOU niewątpliwie musie nastąpić po niższej, cenie niż nieruchomości mieszkalnych poza obszarem OOU.

Zatem w pełnej rozciągłości należy dać wiarę wyliczeniom biegłej, że wyliczony przez nią spadek wartości stanowi odszkodowanie dla powodów spowodowany łącznie wejście w życie uchwały jak i koniecznością znoszenia immisji pozwanego.

W ocenie Sądu nie było podstaw do zastosowania art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś,

W judykaturze podnosi się, że przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. oraz art. 129 p.o.ś. przewidują oddzielne podstawy odpowiedzialności (tak: wyrok z dnia 9 kwietnia 2010 r. sygn. akt III CZP 17/10; a także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r. sygn. akt II CSK 602/09 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 roku, sygn. akt III CZP 17/10: „ (...) za taką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu lub uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”.

Zauważyć należy, że podstawą roszczeń odszkodowawczych wynikających z art. 435 k.c. przeciwko przedsiębiorcy prowadzącemu port lotniczy mogłaby być sytuacja, gdyby takie odszkodowanie nie miało związku z utworzeniem OOU. Skoro skutek wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego OOU, dochodzi do zwężenia granic prawa własności, to od chwili jego wejścia w życie właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje hałasu, nie mając możliwości ich zaniechania. Jednakże gdyby te immisje wykraczały poza obszar działań określony przez wprowadzeniem OOU i były dokonywane w sposób przekraczający normy ustanowione w akcie prawa miejscowego, to wtedy należałoby mówić o możliwości rekompensowana takiej szkody w oparciu o art. 435 k.c. (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1210/14). Innymi słowy podstawą roszczeń mógłby być art. 435 k.c., pod warunkiem, że nieruchomości powoda nie znajdowałyby się w obszarze ograniczonego użytkowania albo w sytuacji, w której szkoda nie dotyczyłaby tych, o których mowa w art. 129 p.o.ś. W przedmiotowej sprawie nieruchomości powoda położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie Z1 tj. najbliższej lotniska, a powód nie dochodzi innych roszczeń niż te, które objęte są unormowaniami art. 129 p.o.ś.

Dlatego też, w ocenie Sądu, art. 435 k.c. nie może być zastosowany jako podstawa prawna roszczeń w zakresie, w jakim odpowiedzialność odszkodowawcza została uregulowana już w art. 129 p.o.ś. Nadto należy wskazać, że port lotniczy nie jest w całości przedsiębiorstwem wprawianym w ruch za pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności, a jest to niezbędny warunek do uznania za takie przedsiębiorstwo, zgodnie z resztą z utrwaloną linią orzecniczą (tak: wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11 oraz z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11).

Własność przedmiotowych działek przysługuje powodom w różnych konfiguracjach, występuje tu zarówno wspólność małżeńska powodów P. i A. małżonków S. i jak i współwłasność w częściach ułamkowych. I tak działki nr (...) są przedmiotem wspólności małżeńskiej P. i A. S., zaś do działki nr (...) przysługuje własność w części 3/12 P. S., 4/6 udziału jest to wspólność małżeńska P. i A. S. a B. S. przysługuje udział 1/12.

Stosownie do wielkości udziałów sąd zasądził na rzecz powodów wskazaną przez biegłą kwotę odszkodowania z wyliczeniem spadku dla poszczególnych działek (kr 796).

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Chwilę, w której dłużnik dopuszcza się opóźnienia, określić należy na podstawie art. 476 k.c. - dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. W ocenie Sądu regułą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia (art. 455 k.c.). Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska. Skoro powodowie wezwani pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu ustanowienia obszaru pismem z dnia 22 lipca 2013r. doręczonym pozwanej w dniu 24.07.2013 z zakreślonym terminem na spełnienie żądania zapłaty w wysokości 1.764.000 zł do dnia 29 lipca 2013r. to zasadnym było zasądzenie odsetek od dnia następnego tj. od dnia 30 lipca 2013r.

Ze względu na zmianę brzmienia art. 481 §2 KC od dnia 01 stycznia 2016 r. Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 1.

Sąd nie zasądził odszkodowania solidarnie, bowiem solidarność ta nie wynika z czynności prawnej ani z ustawy (art. 369 KC). Powodom przysługuje prawo do przedmiotowej nieruchomości na zasadach e małżeńskiej wspólności majątkowej i zasądzone odszkodowanie wejdzie w skład ich majątku wspólnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powodów – w 70 %. Powodowie żądali w pozwie, zasądzenia 150 000 zł a w wyroku Sąd zasądził na ich rzecz kwotę 44.307 zł co stanowi w przybliżeniu 30 % żądanej kwoty. Dlatego też powodowie z wyjątkiem B. S. (zbyt niski udział) zostali obciążeni kosztami procesu w wysokości 70%, a pozwany w wysokości 30%.

Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 4 wyroku.

SSO Ewa Teofilak

ZARZĄDZENIE

1. (...),

2. (...).

SSO Ewa Teofilak