

Sygn. akt *XVI GC 454/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<b><i>SSO Ewa Teofilak</i></b>
Protokolant –	sekretarz sądowy Ewelina Romaniuk

po rozpoznaniu 15 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. F.**

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

***o odszkodowanie***

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu w całości obciąża powoda W. F. pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 454/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29/05/2015 r. (data prezentaty) W. F. domagał się zasądzenia:

- kwoty 176.000 zł (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych nr (...) położonych w W. przy ul. (...) oraz nieruchomości przy (...), oraz

- kwoty 129.000 zł (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) stanowiące sumę o która obniżyła się wartość rynkowa sprzedanych przez powoda lokali położonych w W. przy ul. (...)

objętych obszarem ograniczonego użytkowania na mocy Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...), wraz z odsetkami od dnia 11/07/2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powód wskazywał, że na skutek wejścia w życie ww. uchwały, jego nieruchomości zostały objęte obszarem ograniczonego użytkowania co negatywnie wpłynęło na ich wartość oraz spowodowało konieczność dostosowania lokali do zwiększonego poziomu hałasu. Pomimo zgłoszenia roszczeń pozwanemu pismem z dnia 09/07/2013

r. oraz zawiadzenia do próby ugodowej, strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie wypłaty stosownego odszkodowania, skutkiem czego powód wystąpił na drogę postępowania sądowego.

Swoje roszczenia strona powodowa opierała na art. 129 i 136 POŚ oraz na art. 435 KC.

(pozew k. 3-225)

W odpowiedzi na pozew z dnia 22/07/2015 r. (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. domagało się oddalenia powództwa w całość, przede wszystkim ze względu na upływ terminu zawitego, w jakim

powód mógł wystąpić ze swoimi roszczeniami oraz ze względu na brak legitymacji czynnej procesowej, w związku ze zbyciem lokali przy ul. (...) przed wytoczeniem powództwa w sprawie.

Pozwany przyznał, że powód zgłaszał do niego swoje roszczenia, jednakże wytoczył powództwo już po 03/08/2013 r., zatem należało uznać, iż roszczenie powoda wygasło. Pozwany wskazał, że powód zbywając w dniu 12/07/2013 r. własność trzech lokali o nr (...), przestał spełniać przesłanki wynikające z art. 129 POŚ, w związku z czym nie przysługuje mu legitymacja czynna do żądania odszkodowania w odniesieniu do nich. Dalej pozwany podniósł brak wykazania poniesienia szkody co do wysokości i co do zasady, brak związku przyczynowo – skutkowego, brak zmiany sposobu użytkowania nieruchomości na skutek objęcia ich OOU 2011, obciążenie nieruchomości hałasem drogowym w większym stopniu niż lotniczym, zakwestionował złożone operaty szacunkowe oraz początkową datę naliczania odsetek.

(odpowiedź na pozew k. 230-248)

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

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

Powód nabył własność działki nr (...) oraz działki nr (...) obręb(...) o powierzchni 1429 m.kw, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) na podstawie umowy o dział majątku wspólnego z dnia 01/07/2009 r. sporządzonej przez E. G. - notariusza w W. za rep A nr 5360/2009. Na nieruchomościach wzniesiono w 1998 r. budynki mieszkalne. Działka o numerze (...), z adresem przy ul. (...), została odłączona od głównej księgi wieczystej i założono dla niej KW nr (...) – działka ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o wyodrębnionej własności lokalowej dla 14 mieszkań. Lokale o numerach (...) stanowią własność powoda, zaś lokale nr (...) powód zbył:

a) lokal numer (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży umowa o podział do korzystania z dnia 12/07/2013 r. zaprotokołowanej przez F. W. - notariusza w W. za rep.(...) (dla lokalu urządzono KW: (...));

b) lokal nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu) oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 11/03/2014 r. zaprotokołowanej przez F. W. – notariusza w W., za rep. (...) (dla lokalu urządzono KW nr (...));

c) lokal nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu) oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, z dnia 18/06/2014 r. zaprotokołowanej przez F. W. rep (...), (dla lokalu urządzono KW nr (...))

Do działki (...) przylega działka (...), obie częściowo zabudowane budynkiem niemieszkalnym – nieruchomość objęta jest KW nr (...). Działka (...) stanowi teren niezabudowany.

(dowód: odpis zwykły z KW (...) k. 14-21, odpis zwykły z KW nr (...) k. 22-25, wypis z kartoteki budynków ul. (...) k. 26, wypis i wyrys z rejestru gruntów ul. (...) k. 27-28, wypis z kartoteki lokali ul. (...) k. 29, wypis i wyrys z rejestru gruntów działki (...) (Karatowa 2A) k. 30-31)

Na skutek m.in. zmiany w 2009 r. procedur operacji lotniczych na kierunku północno-zachodnim (M. – (...)) pozwany, jako administrator lotniska (...), 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..

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.

Na mocy tej uchwały nieruchomości stanowiące przedmiot sprawy znalazły się w strefie OOU, poza strefami Z1 i Z2.

(bezsporne, załącznik do uchwały nr (...) z dnia 20/06/2011 r. Sejmiku Województwa (...) oraz uzasadnienie do uchwały)

Na skutek objęcia nieruchomości strony powodowej zarówno budynkowej jak i lokalowych, położonych w W. przy ul. (...) (dz. ew. (...), obręb (...)) obszarem ograniczonego użytkowania, ustanowionym Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20/06/2011 r., nie zmieniła się ich wartość.

(dowód: opinia biegłego k. 358-494, opinia uzupełniająca k. 616 – 628, ustne wyjaśnienia opinii na rozprawie k. 677-678)

Wezwaniem datowanym na 03/07/2013 r. powód zgłosił pozwanemu swoje roszczenia odszkodowawcze dot. działek (...) oraz w stosunku do 5 nieruchomości lokalowych znajdujących się w budynku posadowionym na działce (...) na kwotę 2.275.000 zł (dwa miliony dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), oraz dodatkowo z działki nr (...), obręb (...) na kwotę 1.600.000 zł (jeden milion sześćset tysięcy złotych) i z działki nr (...) obręb (...) na kwotę 1.300.000 zł (jeden milion trzysta tysięcy złotych), wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia roszczenia do dnia zapłaty, w terminie 14 dni.

(dowód: wezwania do zapłaty k. 37-43)

Wnioskiem datowanym na 31/07/2013 r. złożonym do II Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie powód wezwał pozwanego do zawarcia ugód

w zakresie odszkodowań za ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania m.in. dotyczących nieruchomości o numerach ew. (...) – wniosek został przekazany do rozpoznania w IX Wydziale Gospodarczym. Następnie wnioskiem z dnia 03/08/2013 r. również złożonym do II Wydziału Cywilnego, powód rozszerzył wniosek o zawarcie ugody o zapłatę dodatkowo 20.000 zł w stosunku do pierwotnego wniosku – wniosek został przekazany do rozpoznania przez XV Wydział Gospodarczy. Zarządzeniem z dnia 07/10/2013 r. przewodniczący w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie IX Wydział Gospodarczy zwrócił drugi wniosek, którego brak fiskalny powód uzupełnił następnie pismem datowanym na 21/10/2013 r. Na terminie posiedzenia w dniu 20/12/2013 r. dot. pierwotnego wniosku do zawarcia ugody nie doszło (sygn. akt IX GCo 1802/13), podobnie jak i na terminie w dniu 30/12/2013 r. (sygn. XV GCo 2167/13).

(dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej k. 44-46 oraz 313-343, protokół IX GCo 1802/13 k. 47, protokół XV GCo 2167/13 k. 344, kopie z akt spraw IX GCo 1802/13 k. 305-312a, kopie z akt sprawy XV GCo 2167/13 k. 313-344)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niezakwestionowanych twierdzeń stron, kwestii uznanych za przyznane na mocy art. 230 KPC oraz dowodów z dokumentów załączonych do pism procesowych w szczególności pozwu i odpowiedzi na pozew, dalszych pism stron dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miały też znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez powoda – opinie dla lokali mieszkalnych przy ul. (...) sporządzone przez rzeczoznawcę M. O., tudzież założony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w (...) Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), bowiem jako dokumenty prywatne, wykonane na zlecenie strony opinie te nie może korzystać z domniemania zgodności z prawdą (vide orzeczenie SN z dnia 15.04.2019 r. III CRN 65/82).

Sąd pominął opinię w formie operatu szacunkowego w sprawie I C 3406/15 sporządzoną przez P. T., określającą wartość rynkową lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., bowiem opinia z innej sprawy nie jest opinią w rozumieniu art.

278 KPC, zaś dowodem może być wyłącznie opinia dopuszczona i przeprowadzona w danej sprawie. Dowód z opinii biegłego jest, podobnie jak zeznania świadków, objęty zasadą bezpośredniości przeprowadzania dowodów przed sądem rozpatrującym sprawę. Skoro zaś strony żądały przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w niniejszym postępowaniu Sąd uwzględnił wnioski stron, zlecając sporządzenie opinii biegłemu A. G..

W ocenie Sądu opinia biegłego P. T. nie mogła także być brana pod uwagę ze względu na fakt, iż dotyczyła inne nieruchomości niż nieruchomości objęte niniejszym postępowaniem. Fakt, że w ocenie strony lokale zdają się podobne nie oznacza, iż faktycznie tak jest. To biegły posiada wiadomości specjalne, zatem i ponadprzeciętną wiedzę w zakresie swojej specjalności i to on ocenia czy podobieństwo lokali jest rzeczywiste. Strona poprzez opinię biegłego T. usiłowała polemizować z ustaleniami opinii biegłego D. – w ocenie Sądu nieskutecznie. Dla podważenia dowodu z opinii biegłego wymaga się wykazania, że jego rozumowanie, metoda lub dane są nieprawidłowo dobrane, nielogiczne lub sprzeczne z właściwymi przepisami dotyczącymi sporządzania opinii w danym zakresie. Ponadto, należy zauważyć, że lokal przy ul. (...) różnił się od lokali stanowiącymi własność powoda powierzchnią, standardem wykończenia, obciążeniami praw rzeczowych na lokalach, wiekiem budynku – budynek przy ul. (...) został wybudowany w latach 2008/2009 zaś budynek przy (...) – 1999/2000. Są to wszystko zmienne, które odróżniają obie nieruchomości na tyle, że nie można w sposób automatyczny przekładać wniosków dotyczących jednego lokalu na inny, nawet jeśli znajdują się w niedalekiej odległości od siebie. Z kolei nieruchomość przy (...) należy do zupełnie innego segmentu rynku niż nieruchomości lokalowe.

Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. G. w celu oszacowania spadku wartości nieruchomości strony powodowej w wyniku wprowadzenia OOU 2011.

W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym opierał się wydając opinię, z jakich źródeł korzystał i którą posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegły posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należy podkreślić, iż biegły jest rzeczoznawcą majątkowym od 2008 r., został powołany na listę biegłych

sądowych w 2013 r. i sporządzał podobne opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach oraz posiada doświadczenie z zakresu wycen nieruchomości na potrzeby bankowych kredytów hipotecznych, zatem należy uznać, iż posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem i niniejszej sprawy. Biegły w sposób przekonujący i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych zastrzeżeń, wyjaśnił w szczególności jakie okoliczności uwzględnił przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej zarówno na terenie objętym OOU 2011 jak i na terenie pobliskim, ale nie objętym tą strefą. Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

Również w ocenie Sądu 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. Zatem sąd nie ma możliwości narzucenia biegłemu metodologii czy sposobu działania tym bardziej, że rodzaj wykorzystanej przez biegłego metodologii zależy od ilości i dostępności danych transakcyjnych.

Biegły zastosował w wycenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych strony powodowej, podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, zaś w odniesieniu do nieruchomości gruntowej – podejście porównawcze metodą porównywania parami.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i

dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Określony rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości. Przyjęty do wyceny rynek nieruchomości typowych, często występujących na rynku powinien być rynkiem lokalnym, w przypadku gdy brak danych na rynku lokalnym analizę można rozszerzyć o rynek sąsiedni, podobny do rynku na którym występuje szacowana nieruchomość.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Procedura działań przy stosowaniu tej metody wyceny zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych przedstawia się następująco: utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny; aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny; ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości; ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych; ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych; wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką; charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych; przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań; obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek; obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana; określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości

jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do złożonej opinii zastrzeżenia złożyła strona powodowa, wobec czego Sąd polecił sporządzenia opinii uzupełniającej, zaś wobec dalszych wniosków wezwał biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień opinii.

W ocenie Sądu opinia biegłego i złożone wyjaśnienia są rzetelne, logiczne, spójne, oparte na metodach stosowanych jednolicie i powszechnie przy wycenianiu nieruchomości, zaś wnioski kategoryczne, jednoznaczne i weryfikowalne i w pełni odpowiadają na pytania postawione w tezie dowodowej.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego uznając, że opinia i wyjaśnienia złożone przez biegłego powołanego w sprawie są wystarczającą podstawą do wyrokowania.

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 oddalił wniosek powoda o zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) celem zajęcia stanowiska, która z opinii znajdujących się w aktach sprawy jest opinią sporządzona właściwie oraz o zwrócenie się do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa celem wszczęcia postępowania dyscyplinarnego względem biegłego J. A. G.. Należy bowiem podkreślić, że ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych (tak wyrok s. apel. w Poznaniu I ACa 1127/16 z dnia 08.03.2008r LEX nr 2278274).

Z tego też tytułu brak jest podstaw, aby kierować wnioski o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego względem biegłej – Sąd nie stwierdził, żeby rzeczoznawca A. G. nie wykonał czynności zawodowych zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej.

Sąd oddalił wnioski strony powodowej o zobowiązanie Instytutu Ochrony Środowiska – Państwowego Instytutu (...) do przedstawienia informacji dotyczących kształtowania się natężenia hałasu i wibracji, emitowanych w związku z działalnością pozwanego tudzież o zobowiązanie Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w W. do wskazania informacji (dokumentów) dotyczących wyników ciągłych pomiarów hałasu w środowisku dla (...) im (...) w obrębie nieruchomości stanowiących przedmiot sprawy uznając iż tak sformułowana teza jest niezgodna z brzmieniem art. 248 KPC – strona powodowa nie była w stanie wskazać konkretnych dokumentów które miałyby zostać przedłożone, a jedynie ogólnie opisała co chciałaby, aby one zawierały.

Na rozprawie w dniu 15/09/2017r. pełnomocnik strony powodowej sprecyzował wniosek złożony w pozwie o powołanie „biegłego z zakresu nieruchomości na okoliczność (

...) koniecznych nakładów związanych z tzw. rewitalizacją akustyczną tj. zapewnieniem odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych i elementów budowlanych , umożliwiających normalne funkcjonowanie z lokalu w związku z posadowieniem go w tzw. strefie oddziaływania hałasu lotniska ” poprzez wyjaśnienie, że wniosek ten odnosi się tylko do biegłego celem ustalenia spadku wartości nieruchomości i nie wnosi o biegłego z zakresu akustyki . Z uwagi na ten fakt niezasadne były także kolejne wnioski związane badaniem akustyki oraz zobowiązaniem pozwanego do przedstawienia dokumentacji badan akustycznych i informacji o trasach lotów. Nadto oczywistym jest , że skoro nieruchomość strony powodowej został objęta obszarem to niewątpliwie dochodzi na niej do przekroczenia standardów środowiska w związku z emitowanym hałasem na skutek działalności pozwanego. Okoliczności tej jako niesporne nie wymagały udowodnienia ( art. 228, 229 KPC )

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wskazano w stanie faktycznym, strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości swoich nieruchomości, na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 ze zm., na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska. W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny prawnej roszczenia.

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.

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

W pierwszej kolejności należało rozważyć istnienie legitymacji po stronie powodowej do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie - zarzut braku legitymacji czynnej w odniesieniu do trzech lokali nr (...) przy ul. (...) stawiła strona pozwana - oraz czy dochowano terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 POŚ, bowiem Sąd bada te przesłanki z urzędu.

Legitymacja czynna powoda nie budziła wątpliwości Sądu, bowiem zgodnie z przedstawionymi dokumentami nabył on własność nieruchomości przy (...) w W., zabudowanych budynkami mieszkalnymi – jedno i wielorodzinnym

oraz gospodarczymi, poprzez umowę działu majątku wspólnego 01/07/2009 r. Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. POŚ powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, zatem od dnia wejścia w życie stosownej regulacji. Uchwała (...) Sejmiku Województwa (...) wchodziła w życie z dniem 04/08/2011 r. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ, ponieważ w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego ograniczenia powód był właścicielem nieruchomości mieszkalnej, objętej OOU. Niezasadne w związku z tym były twierdzenia strony pozwanej, która wskazywała, że

powód zbył nieruchomości w 2013 i 2014 r. w związku z czym utracił legitymację czynną – roszczenie powstaje po stronie właściciela w chwili objęcia nieruchomości ograniczeniami zaś zbycie nieruchomości, uwalnia pozwanego od zapłaty odszkodowania nabywcy nieruchomości z ograniczonym prawem własności na skutek zawężenia wynikającego z Uchwały (...). Koresponduje z tym poglądem brzmienie art. 192 KPC, ustalającego zasadę prawomocności rozszerzonej, zgodnie z którą zbycie nieruchomości nawet w toku procesu nie powoduje utraty legitymacji procesowej. Należy przy tym zauważyć, że tylko jedna nieruchomość lokalowa została zbyta tuż przed upływem terminu do zgłoszenia roszczeń a pozostałe już po tej dacie w 2014 r. Przyjęcie stanowiska pozwanego prowadziłoby do jeszcze dalszego ograniczenia w prawie własności strony powodowej niż czyni to sama Uchwała (...). Nie ma zatem żadnych podstaw do przyjęcia, że roszczenie powoda (a także przysługujące mu prawo podmiotowe) wygasło z momentem zbycia przez niego nieruchomości osobom trzecim.

Odnosząc się do kwestii terminu zawitego, Sąd stwierdził, że termin ten został przez stronę powodową zachowany. Uchwała nr (...) wchodziła w życie z dniem 04 sierpnia 2011 r., zatem termin zawity upływał z dniem 04 sierpnia 2013 r. Strona powodowa zgłosiła swoje roszczenia w wysokości dochodzonej pozwem pismem nadanym w UP dnia 09/07/2013 r., czyli podjęła przewidziane prawem czynności przed upływem dwóch lat od daty wejścia w życie w/ w aktu prawnego. Pomimo zgłaszania roszczeń uzupełniających należało uznać, iż pierwotne zgłoszenie dotyczące nieruchomości przy ul. (...), objętych niniejszym postępowaniem było skuteczne. Strona powodowa wskazywała w pozwie, iż pismo z dnia 09/07/2013 r. zostało doręczone w dniu 11/07/2013 r. (k. 5 pozwu), zaś strona pozwana nie zaprzeczyła tej okoliczności zatem Sąd na podstawie art. 230 KPC uznał tę okoliczność za przyznaną.

Sąd podziela i przyjmuje za własne orzecznictwo, zgodnie z którym przewidziane w art. 129 POŚ roszczenia należy zgłosić terminie dwóch lat od daty wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, obowiązaniem do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Zgodnie z najnowszą uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r. III CZP 7/17 „ Wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do

zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 519) również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. ( LEX nr 2283607, www.sn.pl, Biul.SN 2017/5/10, KSAG 2017/3/133). Strona powodowa wraz z pozwem przedstawiła wezwania do zapłaty kierowane do pozwanego jednak bez dowodu doręczenia i prezentaty pozwanego, by wykazać fakt ich skutecznego doręczenia. Natomiast strona powodowa skutecznie wykazała, że zawezwała pozwanego do próby ugodowej, choć przeprowadzone posiedzenie pojednawcze w tej sprawie nie doprowadziło do zawarcia ugody, ale wypełniło przesłankę z art. 129 § 4 POŚ w świetle przywołanej uchwały SN. Sąd przeprowadził dowód z dokumentów znajdujących się w aktach GCo w szczególności wniosków oraz przesyłek, celem ustalenia w jakiej dacie wnioski zostały nadane do sądu – art. 165 § 2 KPC . Z treści dokumentów znajdujących się w aktach GCo wynika, że wnioski te zostały nadane w urzędzie pocztowym w dniu 03.08.2013r. – kr 305 i 308 zatem termin 2- letni z art. 129 § 4 POŚ został zachowany.

Wobec ustalenia, iż stronie powodowej 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 powoda , należało ustalić czy wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU.



Zgodnie z art. 129 ust. 2 i 3 POŚ zarówno właściciel jak i osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe 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 ograniczonego użytkowania w 2011 r. wartość nieruchomości strony powodowej zmieniła się Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

Biegły zbadał dokumenty – mapy akustyczne dla nieruchomości w zakresie hałasu lotniczego LDWN dla wszystkich pór doby długookresowy, uśredniony oraz LN dla pory nocnej długookresowy, uśredniony oraz mapę uciążliwości i ustalił, że nieruchomości powoda położone są na obszarze, gdzie zachowane są dobowe dopuszczalne poziomy hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, zawierający się w przedziale 45-50 dB.

Przedmiot wyceny jest zlokalizowany w dzielnicy (...), zyskującej nowe inwestycji przede wszystkim mieszkaniowe. W dzielnicy dominuje niska zabudowa oraz przebiegają dwie trasy wylotowe z W.. W najbliższym otoczeniu wycenianych nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie szeregowa. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest Park ze stawami (...), niedaleko znajduje się szkoła podstawowa. W dalszym otoczeniu również zabudowa jednorodzinna ponadto punktowo niewysoka zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Nieruchomości mają przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz bardzo dobry dostęp do komunikacji. Ulica (...) stanowi drogę dwukierunkową o nawierzchni asfaltowej w dobrym stanie technicznym, mieszkańcy mogą parkować wzdłuż ulicy, Od 2011 r. wybudowano nowe drogi dające lepszą komunikację dzielnicy (...) z centrum miasta oraz węzeł (...) – drogę szybkiego ruchu w kierunku na W. i K..

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą rady (...) W. nr (...) z dnia 09/11/2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) (...) nieruchomości znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem (...) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przechodząc do wyceny lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku przy ul. (...) biegły ustalił, że działka (...) z obrębu (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w technologii tradycyjnej na przełomie 1999-2000 r., posiada trzy kondygnacje naziemne i jedną podziemną. Konstrukcja budynku, elewacji i klatki schodowej są w dobrym stanie, do nieruchomości doprowadzone są wszystkie sieci infrastruktury technicznej poza grzewczą, która zapewniają piece gazowe dla każdego z lokali. Lokale mają odpowiednio:

- a) nr 5 – powierzchnia 99,7 m<sup>2</sup>/kw, stan techniczny dobry, standard wykończenia podstawowy, zużycie ok. 16 letnie;
- b) nr 6 – powierzchnia 105,5 m<sup>2</sup>/kw, stan techniczny dobry, standard wykończenia podstawowy, zużycie ok. 16 letnie;

- c) nr 7 – powierzchnia 118,9 m/kw, stan techniczny dobry, standard wykończenia podstawowy w stosunku do podwyższonego, zużycie ok. 16 letnie,
- d) nr 8 – powierzchnia 117,6 m/kw, stan techniczny dobry, standard podstawowy, zużycie ok. 16 letnie,
- e) nr 9 – 132,8 m/kw dobry stan techniczny, standard wykończenia podstawowy.

Lokalom przypisany jest odpowiedni udział we własności gruntu. Biegły następnie zbadał obciążenia na lokalach mieszkalnych oraz nieruchomości i kiedy zostały ustanowione.

W celu udzielenia odpowiedzi na pytania Sądu biegły utworzył 4 bazy danych porównawczych o podobnym zakresie przedmiotowym pod względem atrakcyjności otoczenia i sąsiedztwa – osiedle (...)z pominięciem południowych i wschodnich osiedli dzielnicy, wielkość lokalu, stan techniczny, standard wykończenia budynków oraz ich wieku. Kryterium różnicującym było położenie względem OOU oraz daty zawarcia transakcji na sierpień 2011 i 2016 r. Biegły wskazał kryteria, na podstawie których uznał podobieństwo rynku (...) i nowych, podkreślając konieczność rozszerzenia terytorialnego badania w celu uzyskania odpowiedniej ilości transakcji do porównań.

Następnie biegły zawęził rynek do lokali mieszkalnych o powierzchni 60-150 m/kw. w nowym budownictwie tj. wybudowanych po 1990 r. o standardzie podstawowym i zużytych technicznie ze względu na ich wiek ok. 20-letnie po lokale w stanie technicznym bardzo dobrym i wysokim standardzie. Znalezione transakcje biegły podzielił wg lokalizacji względem OOU z następnie porównał ceny. W oparciu o powyższe określił wartość lokali w ww. wariantach. Biegły stwierdził, że wszystkie lokale zalicza się do segmentu dużych lokali a bazy utworzone na potrzeby szacowania ich wartości są jednorodne i analogicznie powtarzalne.

W celu zaktualizowania cen transakcyjnych biegły posłużył się trendem czasowym dla rynku (...) oraz doświadczeniem własnym. W trzech kwartałach 2016 r. dynamika wynosiła -1% rocznie, zaś w 2015 r. +1% rocznie. W 2014 r. dynamika cen wynosiła 0%. Analiza transakcji doprowadziła biegłego do wniosku, że największy wpływ na uzyskiwane ceny ma stan techniczny i standard wykończenia lokalu, a w dalszej kolejności położenie na kondygnacji, przynależne pomieszczenie oraz lokalizacja. Biegły przeanalizował rynek lokali w OOU 2011. Wyższe ceny osiągają lokale o powierzchni do 70 m/kw, zaś dla lokali powyżej 100 m/kw wpływ powierzchni na cenę wynosi 20% zakresu cen jednostkowych. Wyższe ceny uzyskują lokale, do których przynależy miejsce postojowe w garażu oraz są w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończone w wysokim standardzie, w których większość elementów wykończeniowych jest nie starsza niż 5-letnia. – standard ma udział w cenie ok. 40% zakresu stawek jednostkowych. Biegły przypisał wagi również innym ustalonym cechom cenotwórczym Biegły zbadał podobnie rynek lokali położonych poza OOU od września 2014 do daty sporządzenia opinii ustalając wagi poszczególnych cech cenotwórczych a następnie za okres styczeń 2010 – sierpień 2011. W tym ostatnim przypadku dla ustalenia zmian cen biegły oparł się na kwartalnych raportach firmy (...) oraz analizę danych transakcyjnych i ofertowych jak również publikacje w prasie fachowej – w ciągu tego okresu przyjęto niewielki wzrost cen na rynku (...) od początku 2010 r. wynosił on 3% w skali roku po czym w 2011 nastąpił spadek cen o ok. 6% rocznie. We wcześniejszym okresie – w 2009 r. poziom cen był stabilny. Biegły po nadaniu wag poszczególnym cechom przystąpił do szacowania wartości poszczególnych lokali – stan techniczny i standard lokalu (...) -30%, położenie na kondygnacji 10%, lokalizacja 10%, wielkość lokal (...) -5%. W wyniku przeprowadzonych obliczeń biegły ustalił, że wartość lokali nie uległa zmianie na skutek ustanowienia OOU 2011 – na nieruchomości nie ma ograniczeń

zabudowy natomiast dzielnica (...) jest bardzo atrakcyjnie położona i skomunikowana, bardzo szybko się rozwija i ma to wpływ na zachowanie się cen nieruchomości na jej obszarze.

Wyceniając nieruchomość przy ul. (...) biegły ustalił, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem nieszkłanym jednorodzinny o powierzchni działki 451 m/kw. Na nieruchomości znajduje się też budynek basenu – położony częściowo na działce oznaczonej nr (...). teren jest zagospodarowany i ogrodzony, zagospodarowana zielenią. Budynek wybudowany jest w technologii tradycyjnej, na przełomie lat 1999/2000. Posiada przyłącza do sieci miejskiej poza

CO, które jest wyprowadzone z własnego pieca gazowego. Stan techniczny nie zmienił się istotnie od 2011 r. – w 2015 r. odnowiono elewację. Powierzchnia budynku mieszkalnego nr (...) wynosi 300,3 m<sup>2</sup>/kw. elementy wykończenia biegły określił jako maksymalnie 16-letnie, dobry stan techniczny standard podwyższony. Nieruchomość obciążona jest służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Biorąc pod uwagę umowę zamiany zawartą z gminą W. – (...) z dnia 04/12/1997 r. dot. działki nr (...) i działki (...) biegły ustalili, że powierzchnia użytkowana jako nieruchomość przy (...) stanowi 606 m<sup>2</sup>/kw. Z uwagi na konieczność ustalenia odpowiedniej ilości transakcji biegły poszerzył badany rynek o nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi z rejonu (...) i (...), w częściach objętych OOU oraz poza tą strefą. Na tej podstawie utworzono dwie bazy porównawcze. Biegły następnie ustalił dynamikę cen na rynku, która średnio w 2014 wynosiła -10%, w 2015 r. -4% a w 2016 r. -2%. Następnie biegły ustalił cechy cenotwórcze i przypisał im wagi w zależności od wpływu danej cechy na cenę nieruchomości – jako dominujące biegły przyjął stan techniczny i standard wykończenia. Analogiczne badanie biegły przeprowadził do nieruchomości położonych poza OOU i wewnątrz OOU oraz dla okresu 01/2009-08/2011. Biegły po przeprowadzeniu obliczeń ustalił wartość nieruchomości wg położenia w OOU, która wynosi 2.371,326 zł oraz poza OOU która wynosi 2.409.476 zł. Zatem biorąc pod uwagę ustalony trend zmiany nie można stwierdzić, aby nieruchomość strony powodowej straciła na wartości wskutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania ustalonym Uchwałą nr (...) z dnia 20/06/2011 r.

Strona powodowa zarzuciła, iż biegły nie wykazał posiadania odpowiednich kompetencji do sporządzania opinii z zakresu szacowania wartości nieruchomości, dalej - nie zbadał trendu czasowego dla nieruchomości co miało istotny wpływ na końcowy wynik

obliczeń oraz arbitralnie założył brak spadku na skutek wprowadzenia OOU. Ponadto wskazano, że biegły wprowadził obliczenia na podstawie raportu firmy (...), która współpracuje z pozwanym i na jego zlecenie wykonała raport dotyczący wpływu ustanowienia OOU na wartość nieruchomości w dzielnicy (...). Strona powodowa zarzuciła też, że nieprawidłowo zostały dobrane nieruchomości do porównań, bowiem posiadają one inne cechy niż nieruchomości wyceniane.

W ocenie sądu zarzuty strony powodowej są w całości chybione. Doświadczenie zawodowe biegłej, która sporządzała wyceny nie tylko w licznych sprawach o odszkodowania w tzw. portowych, ale także zawodowo zajmuje się wyceną nieruchomości na potrzeby kredytów hipotecznych, jest w ocenie Sądu odpowiednie do sprawowania funkcji biegłego sądowego nie tylko w okręgu (...). Również należy wskazać, iż biegły uwzględnił trend czasowy dla nieruchomości oraz zastosował metodologię rekomendowaną przez Komisję Standardów (...) „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego” W. 2013 r. Odnosząc się do zarzutu oparcia opinii na raporcie firmy współpracującej z pozwanym należy wskazać, że raporty te służyły do określenia trendu makroekonomicznego, na podstawie którego nastąpiła aktualizacja cen w bazie porównawczej i dopiero one posłużyły do obliczenia trendu zmiany cen w związku z OOU. W ocenie sądu nietrafne były też zarzuty odnośnie nieprawidłowego doboru nieruchomości porównawczych, zaś ich dane załączone w załącznikach do opinii pozwalały na zweryfikowanie transakcji i ich podobieństwa.

W ocenie sądu przedmiotowa opinia jest prawidłowa, rzetelna i w sposób zupełny odpowiada na pytania postawione przez Sąd. Na marginesie dodać należy, iż z okoliczności znanych sądowi z urzędu (analogicznych spraw) wynika, że sam fakt położenia nieruchomości w obszarze nie generuje automatycznie spadku wartości nieruchomości. Niejednokrotnie cechy nieruchomości przeważały nad konsekwencjami wynikającymi z ustanowienia obszaru bądź dla potencjalnych nabywców w ogóle nie było to istotne z uwagi na marginalny bądź znikomy efekt oddziaływania portu na daną nieruchomość.

W ocenie sądu powód nie wykazał, aby wartość jego nieruchomości lokalowych, znajdujących się w budynku przy ul. (...) (nr (...), dz. ew.(...) obręb (...), KW (...), oraz lok. (...) KW nr (...), lok. (...) KW nr (...), tudzież lok. (...) KW (...)) jak i nieruchomości

gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny przy ul. (...) (dz.ew. (...) obręb (...), KW (...)) zmniejszyła się na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania ustalonym Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia

20/06/2011 r., a zatem nie poniósł szkody. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 1.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 KPC, uznając, iż wobec oddalenia powództwa należy nimi obciążyć w całości stronę przegrywającą, czyli powoda. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, Sąd pozostawił na mocy przywołanego przepisu referendarzowi sądowemu, określając jedynie zasadę, o czym orzeczono jak w sentencji w punkcie 2.

SSO Ewa Teofilak

## ZARZĄDZENIE

(...)

SS Ewa Teofilak