

Sygnatura akt XVIII C 645/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant:p.o. stażysty Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P.

o zapłatę kwoty 287.220 zł

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 78.352 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2014 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

/-/ M. Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 645/15

UZASADNIENIE

wyroku częściowego

Pozwem z dnia 26 lutego 2014 r. powódka J. S., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., kwoty 525.344,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na powyższą sumę złożyła się kwota 238.124,26 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki oraz kwota 287.220 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swe stanowisko, powódka wskazała, że należąca do niej nieruchomość znajdująca się w P. przy ul. (...), znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. Powódka wskazała, że w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania poniosła szkodę w postaci obniżenia wartości nieruchomości oraz konieczności dostosowania akustycznego nieruchomości. Powódka wskazała, że pismami z dnia 23 stycznia 2014 r. i 19 lutego 2014 r. wezwała pozwanego do dobrowolnego zaspokojenia jej roszczenia. Swe roszczenia powódka wywiodła z treści art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz art. 129-136 u.p.o.ś.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 czerwca 2014r., pozwany reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła konkretną szkodę. Nadto, pozwany podniósł, że z jego informacji wynika, że nieruchomość powódki jedynie w części wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, w pozostałym zaś zakresie na działalność gospodarczą, tak więc ewentualne nakłady na zwiększenie komfortu akustycznego winny dotyczyć jedynie części mieszkalnej domu. Pozwany wskazał, że powódka od kilkunastu lat nie zmieniła sposobu użytkowania nieruchomości oraz nie wyjaśniła w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Strona pozwana podniosła, że samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Pozwany wskazał, że fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest korzystny dla właścicieli nieruchomości na nim położonych, a to z uwagi na bieżące monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu oraz możliwość ubiegania się o zwrot kosztów ulepszenia nieruchomości celem podniesienia komfortu akustycznego. Pozwany podniósł ponadto, że na powódkę nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej, co więcej, wartości poziomu dopuszczalnego hałasu określone w Uchwale statuującej OOU, są przewidziane dla najgorszej doby w roku, przy jednoczesnym założeniu hipotetycznego rozwoju lotniska do roku 2034. Strona pozwana wskazała również, iż cały czas podejmowane są działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. W ocenie pozwanego powódka, stając się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, musiała mieć świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie lotniska, które rozwijało się od roku 1999.

Strona pozwana wniosła także o oddalenie powództwa w zakresie żądania odsetek od dnia wniesienia pozwu.

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu

2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z Portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Okoliczności niesporne, decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” wraz z charakterystyką przedsięwzięcia (k.97-126 i 127-130 akt); decyzja GDOŚ z 7.12.2011 r. (k.131-154); wyciąg z Raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.155-160); procedura AIP- wyciąg (k. 161-162 akt); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”(k. 163-165 akt); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k.182-183akt); protokół z kontroli WOIŚ w P. (k.166-175 akt); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono 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. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r.

Okoliczność bezsporna, uchwała nr XVIII/302/12 wraz z uzasadnieniem i załącznikiem 7b (k. 24-27 i 28-39 akt); decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” wraz z charakterystyką przedsięwzięcia (k.97-126 i 127-130 akt); decyzja GDOŚ z 7.12.2011 r. (k.131-154); wyciąg z Raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.155-160); wyciąg z protokołu z kontroli WOIŚ w P. (k.166-175); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r.

o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13;

opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową (k.218-247 i 248-283 akt)

Powódka J. S. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1264 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 maja 1998r.

J. M. S. przesłali do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w P. pismo z dnia 8 listopada 2010 r., w którym sprzeciwiali się dalszej rozbudowie lotniska wskazując na ograniczenie użytkowania ich nieruchomości i spadek jej wartości. W odpowiedzi RDOŚ przesłał pismo z dnia 9 grudnia 2010 r., w którym wskazał m.in. na konieczność wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień 28 lutego 2012 r., działka należąca do powódki położona w P. przy ul. (...), zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym. Droga dojazdowa do nieruchomości była urządzona- utwardzona kostką brukową z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Nieruchomość posiadała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego, a jej bezpośrednim sąsiedztwem była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Budynek mieszkalny wybudowany został w roku 2005. Jest niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem wielospadowym krytym dachówką. Na parterze znajduje się salon z aneksem kuchennym, 2 pokoje, łazienka i korytarz, zaś na piętrze jest 5 pokoi, łazienka i korytarz. Fundamenty budynku są betonowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane. Strop jest masywny żelbetowy, schody są masywne. Konstrukcja dachu jest drewniana, elewację zrobiono z tynku mineralnego. Ogólny stan techniczny budynku ocenić należy na bardzo dobry. Ściany wewnętrzne są malowane i tapetowane, z wykorzystaniem szkła i drewna. Sufity są malowane, podwieszane. Na podłogach ułożono płytki ceramiczne, panele, marmur, drewno iroko oraz wykładzinę dywanową. Stolarka okienna jest z PCV, zaś drzwiowa z drewna. Wyposażenie sanitarne jest bardzo dobre. Dom ogrzewany jest za pomocą pieca gazowego i dwóch kominków. Na wyposażeniu domu znajdują się również baterie słoneczne, alarm, rolety antywłamaniowe i monitoring. Funkcjonalność pomieszczeń określić należy jako dobrą.

Teren wokół budynku został zagospodarowany: urządzono ogród, umocniono podjazd, założono płot, odkurzacz centralny i podlewanie centralne, posadowiono garaż (...) - stanowiskowy. Powierzchnia użytkowa budynku to 228,90m², powierzchnia zabudowy 225,20m², zaś powierzchnia całkowita 394,20m².

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. - działka nr (...), uchwałą nr XXI/144/95 Rady Gminy T. z dnia 28 listopada 1995r. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest symbolem 11M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 78.352 zł (tj. 7,03%) w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Dowód: wydruk odpowiadający treści księgi wieczystej (k.11-18 akt); wypis z rejestru gruntów (k. 19 akt); wypis z kartoteki budynków (k. 20 akt); pismo z 08.11.2010r. (k. 21 akt); pismo RDOŚ z 09.12.2010r. (k. 22-23 akt); decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” wraz z charakterystyką przedsięwzięcia (k.97-126 i 127-130akt); decyzja GDOŚ z 07.12.2011r. (k. 131-154 akt); Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k.155-160 akt); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”(k. 163-165 akt); protokół z kontroli WOIS w P. (k.166-175);

wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13; opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową (k.218-247 i 248-283); zeznania biegłego W. (k. 388-389, e-protokół (...))

Pismem z dnia 23 stycznia 2014r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 537.220,00 zł tytułem odszkodowania w tym kwoty 287.220 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości i kwoty 250.000 zł tytułem nakładów niezbędnych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego. Nadto, z uwagi na brak odpowiedzi, pismem z dnia 19 lutego 2014r., pełnomocnik powódki ponownie wezwał pozwaną spółkę do zapłaty powyższej kwoty.

Pismo pełnomocnika powódki z 23.01.2014 r. i 19.02.2014 r. (k.40-42 i 43-45)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powódki położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powódki. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego J. W. z 23 maja 2015r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...) wg stanu nieruchomości w dniu 28 lutego 2012r. i cen na datę 23 maja 2015r.

Z opinią biegłego W. nie zgadzała się początkowo ani strona powodowa ani też pozwana. Z uwagi na powyższe, biegły został wezwany na rozprawę w dniu 23 października 2015r., celem złożenia ustnych wyjaśnień.

W swym piśmie procesowym z 24 czerwca 2015r., powódka wskazała, iż kwestionuje opinię dotyczącą spadku wartości należącej do niej nieruchomości, jednakże zgadza się z operatem szacunkowym określającym jej aktualną wartość. Powódka podniosła, że w jej ocenie przyjęta przez biegłego metoda obliczania spadku wartości nieruchomości jest niejasna, niepoparta obliczeniami umożliwiającymi jej skontrolowanie. Strona powodowa dodała, iż metoda przyjęta przez biegłego nie jest stosowana przez innych biegłych oraz że spadek wartości nieruchomości na poziomie 7,4% jest znacznie zaniżony. Powódka wskazała, iż biegły niezasadnie obniża średni parametr spadku wartości nieruchomości,

a przyjęty przez niego autorski model uwzględniający parametry spadku wartości nieruchomości odpowiednio do jej położenia w strefie jest niezasadny i nielogiczny. W ocenie powódki, ustalony przez biegłego parametr spadku wartości nieruchomości odpowiednio do jej położenia w strefie jest niemożliwy do skontrolowania w skutek braku danych leżących u jego podstaw, a przyjęte przez biegłego transakcje miały miejsce w latach 2010-2013, to jest z okresu gdy liczba lotów była niższa aniżeli prognozowana do roku 2034. Celem uzasadnienia stanowiska, powódka przedłożyła do swego pisma procesowego opinię sporządzoną przez biegłego K. R., przygotowaną na potrzeby analogicznej sprawy dla innej nieruchomości.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2015 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o przesłuchanie autora opinii na rozprawie oraz przedstawił zarzuty do opinii. Pozwany zarzucił biegłemu błąd w postaci korzystania z metodologii opartej na modelach rynków zagranicznych różnych od rynku polskiego i (...) oraz branie przez biegłego pod uwagę doświadczeń związanych z OOU L. K.. Nadto, strona pozwana odniosła się do wzoru na cenę teoretyczną użytego przez biegłego na karcie 21 opinii, podnosząc, że biegły nie wyjaśnił skąd uzyskał dane liczbowe, które w nim wskazał. Pozwany wskazał, że model stosowany dla ustalenia parametrycznego poziomu spadku wartości nieruchomości obarczony jest błędnymi założeniami, które dyskwalifikują wyniki uzyskiwane na jego podstawie. Nadto, lista transakcji, z której korzystał biegły, nie zawiera wszystkich transakcji jakie miały miejsce w określonym okresie, dlatego też biegły w swej opinii powinien uzasadnić poprawność użytej próbki statystycznej, co więcej, transakcje wskazane przez biegłego na karcie 22 opinii nie zawierają transakcji na nieruchomościach obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska.

Wskazać należy, że biegły W. poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych, przyjmując – zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań porównawczych – że wartość nieruchomości powinna być skorygowana o współczynnik 7,4%. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...).

W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powoda. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny.

Na rozprawie w dniu 23 października 2015r., biegły sądowy J. W. podtrzymał swoją opinię wydaną w niniejszej sprawie. Biegły wskazał, iż wszystkie dane (tj. pełna analiza statystyczna), na których oparł swą opinię, złożył do dziennika ogólnego Wydziałów I i XII tut. Sądu w grudniu 2014 roku. Biegły przybliżył również przyczynę przyjęcia różnych parametrów poziomu hałasu dla nieruchomości znajdujących się w poszczególnych częściach

strefy wewnętrznej. Biegły wyjaśnił także przyczynę rozbieżności pomiędzy wyliczeniami różnych specjalistów, jak również podał, iż nie jest w stanie przewidzieć przyszłych reakcji rynku oraz poziomu hałasu. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. Wyjaśnienia W. dotyczyły również obliczeń związanych z przyjętym modelem liniowego spadku wartości. Biegły podał, iż przy zwiększeniu ilości lotów nie nastąpi znaczący wzrost poziomu hałasu równoważnego. Biegły sądowy wyjaśnił również przyczyny braku aktualizacji danych dotyczących cen nieruchomości, odniósł się także do wyników opinii CWM, podkreślając, że każdorazowo wyniki własnych badań poddaje powtórnej weryfikacji poprzez porównanie wyniku z innymi wynikami w odniesieniu do podobnych badań. Biegły wyjaśnił także wątpliwości stron dotyczące zastosowanego współczynnika korygującego w wysokości 5%, wskazując, że jest to wyjaśnione wyraźnie w opinii.

Odnośnie przyjętej metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości biegły W. na rozprawie w dniu 23 października 2015 r. wyjaśnił, że punktem wyjścia w tym zakresie było założenie przyjęte w uchwale Sejmiku co do dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej na 60 dB a w porze nocnej na 50 dB. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że ponieważ uchwała Sejmiku nie wskazuje w jakich miejscach w ramach strefy dochodzi do przekroczenia tylko jednej normy np. dziennej, a w jakich obu norm, to celem ustalenia wartości poziomu hałasu w miejscu nieruchomości powołał, zastosował założenie, zgodnie z którym na granicy strefy wewnętrznej może być w ciągu dnia 60 dB, a w nocy 50 dB. Biegły wskazał, że zgodnie z autorską i uniwersalną metodą szukał punktu pośredniego pomiędzy końcem pasa startowego i granicą strefy, który pokazuje prognozowany poziom hałasu powyżej 60 dB w ciągu dnia i takim punktem jest punkt pomiarowy przy ul. (...). Punkt ten stanowi bazę do tworzenia zależności i wyznaczania hipotetycznego spadku na końcu pasa startowego. W ten sposób biegły wytworzył model, że dla każdej nieruchomości łącząc koniec pasa startowego przechodząc prostą przez daną nieruchomość aż do granicy strefy, po zastosowaniu prostych obliczeń proporcji odległości, można różnicować i miarkować spadek w tej strefie i to właśnie obrazuje graficzne ujęcie na karcie 27 opinii dot. zmniejszenia wartości nieruchomości. Biegły wyjaśniając powyższy wykres wskazał, że analiza specyfiki rozchodzenia się hałasu lotniczego wykazuje, że największe obciążenie hałasem jest wzdłuż osi pasa startowego, natomiast na boki ten hałas bardzo szybko zanika. Biegły wskazał, że przyjęcie autorskiego modelu uwzględnia zarówno kształt tej strefy, trajektorię lotów, obciążenie hałasem na tej osi startowej, że to wskazuje, że hałas spada bardzo szybko poprzecznie tj. prostopadłe do trajektorii. Biegły wyjaśnił, że przykłady pokazują w prosty sposób, że im bliżej granicy strefy wewnętrznej z zewnętrzną tym szybciej te spadki następują i wszędzie jest to 7%.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W., zaprezentowanych w jego opinii z 23 maja 2015r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości. Podkreślić należy, że opinia biegłego łącznie w wyjaśnieniach biegłego W. w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości w sposób logiczny obrazuje zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości nieruchomości i wpływu poziomu hałasu na wysokość tego spadku. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd pominął opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości, jak np. analiza rynku sporządzona przez CWM sp. z o.o. na zlecenie pozwanego, albowiem miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, stwierdzającego, iż osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie danej treści. Nie mniej biegły W. w opinii odniósł się do wskazanej analizy wyjaśniając na rozprawie wątpliwości strony pozwanej.

Podobnie potraktować należało opinię biegłego K. R., załączoną do akt niniejszej sprawy przez stronę powodową. Jednocześnie wskazać należy, że biegły W. – jak sam wyjaśnił – swoje wyniki badań porównywał z wynikami z podobnych opracowań, w tym z opinią biegłego R..

Oddalić należało także wnioski strony powodowej i strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności, które wyjaśnione zostały w opinii biegłego J. W.. W ocenie Sądu, okoliczność, iż dla którejś ze stron postępowania opinia sporządzona przez danego biegłego jest niekorzystna, nie może powodować konieczności powołania innego biegłego. Tym bardziej, gdy brak jest dowodów na popełnienie błędów merytorycznych czy też stronniczość osoby sporządzającej opinię. Podkreślić należy, że metodologia opracowana przez biegłego W. jest prawidłowa i była wielokrotnie poddawana kontroli przez sąd II instancji, w związku z wydaniem opinii przez biegłego W. w wielu innych analogicznych sprawach, w tym także dotyczących wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K.. Pełnomocnicy stron nie podnieśli żadnych argumentów, które podważyłyby słuszność i prawidłowość opinii biegłego W.. Odnosząc się natomiast do wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z pisma Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 marca 2015r. (k. 292 i 293, 303 akt), na okoliczność błędnego uzyskania w modelu spadku wartości nieruchomości w OOU na poziomie 7%, wskazać należy, iż treść tego dokumentu nie odpowiada tezie, którą pozwany zamierzał udowodnić.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne. W ocenie Sądu, w analizowanej sprawie zaszyły przesłanki uzasadniające wydanie wyroku częściowego.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012r. należąca do powódki nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jej nieruchomości.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powódki wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie

wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł. a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru musi ona znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki, wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę 78.352zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę strony powodowej w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powódki. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że 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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 78.352 zł tytułem spadku wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2014r. do dnia zapłaty, oddalając jednocześnie powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości powódki w pozostałym zakresie, jako niewykazane.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. od dnia wpływu pozwu tj. zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd miał przy tym na względzie fakt wcześniejszego wzywania pozwanego przez pełnomocnika strony powodowej do dobrowolnej zapłaty.

W okolicznościach niniejszej sprawy bez znaczenia ma okoliczność, że opinia biegłego, w oparciu o którą Sąd wydał wyrok, została wydana w maju 2015 r. Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K.. Sam fakt prowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania potwierdzenia przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania wezwania do zapłaty w styczniu 2014 r. Tymczasem pozwany nie podjął nawet starań celem oszacowania na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego powołanego na zlecenie pozwanego co do spadku wartości nieruchomości powódki.

SSO Magdalena Horbacz