Sygn. akt ***XVI GC 1724/13***

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	***SSO Ewa Teofilak***
Protokolant –	sekretarz sądowy Ewelina Romaniuk

po rozpoznaniu 22 maja 2018 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa ***J. K. (1), E. K. (1)***

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz powodów małżonków J. K. (1) i E. K. (1) kwotę 124 000 zł (sto dwadzieścia cztery tysiące) w następujący sposób :

- kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 listopada 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty

- kwotę 104 000 zł (sto cztery tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 maja 2017r. do dnia zapłaty ;

tytułem spadku wartości nieruchomości powodów położonej w (...) przy ul. (...) (działka nr (...) o pow. 291 m^2), której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą (KW (...)) na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.;

2. umarza postępowanie w zakresie kwoty 56.000 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych);

3. oddala powództwo w pozostałej części ;

4. kosztami procesu obciąża w 35 % powodów a w 65 % pozwanego pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu .

SSO Ewa Teofilak

Sygn. akt XVI GC 1724/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego) powodowie J. K. (1), E. K. (1) domagali się zasądzenia solidarnie odszkodowania od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W., w kwocie ustalonej w trakcie procesu wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia ustalenia wysokości odszkodowania do dnia zapłaty tytułem obniżenia wartości rynkowej nieruchomości powodów oraz rewitalizacji akustycznej nieruchomości położonej w miejscowości M., dla której prowadzona jest KW o nr (...) oraz ustalonej w trakcie procesu kwoty wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia ustalenia wysokości odszkodowania do dnia zapłaty na rzecz powoda J. K. (2) z tytułu rewitalizacji akustycznej oraz spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) dla której prowadzona jest KW o nr (...) oraz nieruchomości położonej w miejscowości K. O. dla której prowadzona jest KW o nr (...).

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie swoje roszczenia wywiedli z ograniczeń z korzystania z nieruchomości wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) 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 uchwałę Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku Nr (...) (dalej: uchwała nr (...)). (...) 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 oraz 136 ust. 2.

Jak wartość przedmiotu sporu pismem z dnia 26 sierpnia 2013 roku strona powodowa wskazała kwotę 76 000 zł.

Pismem z dnia 21 października 2013 roku powodowie określili, że w stosunku do nieruchomości położonej w M. oraz w W. żądają dla każdej z nich 5 000 zł tytułem rewitalizacji akustycznej oraz 20 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, natomiast w stosunku do nieruchomości położonej w K. O. zażądano kwoty 6 000 zł tytułem rewitalizacji akustycznej oraz 20 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

(pozew k. 2-40, pismo k. 44, pismo k. 56-80)

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 grudnia 2013 roku (data stempla pocztowego) Przedsiębiorstwo Państwowe (...) wniosło o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił brak wykazania legitymacji czynnej przez powodów oraz upływ terminu zawitego w stosunku do dwóch z trzech nieruchomości. Nadto nie wystąpiły nowe ograniczenia co do tych nieruchomości w związku z wprowadzeniem uchwały (...). Podniósł, że powodowie nie wykazali szkody, która powstałaby w związku z wprowadzeniem OOU, w szczególności nie wykazując braku właściwego klimatu akustycznego.

(odpowiedź na pozew k. 89-185)

Pismem z dnia 29 grudnia 2015 roku powodowie wnieśli o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy kwestii desuetudo, z uwagi na fakt, że to rozstrzygnięcie może rzutować na wynik niniejszego postępowania.

(pismo k. 548-550)

Postanowieniem z dnia 20 września 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., natomiast w dniu 31 marca 2017 roku podjął postępowanie.

(postanowienie k. 605 oraz k. 607)

Pismem z dnia 25 maja 2017 roku powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie obu żądań dotyczących nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) (KW (...)) oraz nieruchomości położonej w K. O. przy Al. (...) (KW (...)), jednocześnie rozszerzając powództwo w zakresie spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) (KW (...))

poprzez żądanie zasądzenia wyrokiem częściowym od pozwanego na rzecz J. K. (1) i E. K. (2) kwoty 134.000 zł wraz z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, a także kosztami zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości minimalnej.

(pismo powodów k. 616)

Następnie pismem z dnia 21 grudnia 2017 roku powód ponownie zmodyfikował roszczenie, wskazując, że żąda kwoty 124 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości położonej przy ul. (...).

(pismo k. 700)

W dniu 30 marca 2018 roku powód częściowo cofnął powództwo w zakresie roszczenia obejmującego rewitalizację akustyczną wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

(pismo k. 715)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie J. K. (1) i E. K. (1) zawarli związek małżeński w dniu 11 lipca 1987 roku. Od dnia 19 lipca 1988 roku J. K. (2) jest członkiem spółdzielni budowlano-mieszkaniowej i został zarejestrowany tam pod numerem ewidencyjnym (...). W dniu 17 kwietnia 2001 roku zostało mu przyznane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 333 m2 znajdującego się przy ul. (...) w W., a postawionego na gruncie o powierzchni całkowitej 0,029 ha, stanowiącego własność wyżej wymienionej spółdzielni mieszkaniowej, dla której prowadzona jest KW o nr (...). Nieruchomość ta została oznaczona w rejestrze gruntów jak działa ew. nr (...), obręb (...) W., położona w dzielnicy U.. Prawo do przedmiotowego jest składnikiem majątku wspólnego powodów.

(dowód: wydruk z KW o nr (...) k. 16-19, zaświadczenie k. 348, wypis z rejestru gruntów k. 29-31, opinia biegłego k. 639)

(...) ograniczonego (...) w W. rozszerzono uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku. Jako podstawę prawną wydania tego aktu prawa miejscowego wskazano na art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590, z późn. zm.) oraz art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3a i ust. 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) Powyższa nieruchomość znajduje się w całości w OOU poza strefą Z1 oraz Z2.

Zgodnie z treścią rzeczonej uchwały nr (...) wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. w strefie Z1:

a. zakazano przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. w strefie Z2:

a. zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domu opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b. zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c. zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Na mocy powyższej uchwały przedmiotowa nieruchomość znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, jednakże poza strefami Z1 oraz Z2.

(dowód: Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2011 roku, Nr 128, poz. 4086 z załącznikami)

Pismem z dnia 26 lipca 2013 roku (data prezentaty pozwanego) powód wezwał pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia z tytułu odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów akustycznych oraz spadek wartości nieruchomości. W piśmie wniesiono o „zajęcie ostatecznego stanowiska i zaproponowanie wysokości odszkodowania w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 lipca 2013 roku. Nie wskazano wysokości żądanego odszkodowania .

(dowód: pismo k. 38-39)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody złożone jako załączniki do pozwu, odpowiedzi na pozew oraz załączone w pismach dopuszczonych stosownymi decyzjami Sądu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia złożony przez pozwanego dokument „Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 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). A nadto dokument ten nie dotyczył bezpośrednio nieruchomości powodów.

Z tych samych względów Sąd nie wziął przy wyrokowaniu załączonego przez powoda do akt operatu szacunkowego wykonanego przez A. G. i K. O. w stosunku do rzeczonej nieruchomości traktując go jako dokument prywatny . Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Zgodnie z unormowaniami zawartymi w art. 156 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższy operat szacunkowy został sporządzony w dniu 20 sierpnia 2014 roku, a więc i tak nie mógłby być dla Sądu oparciem przy wyrokowaniu (nie został również potwierdzony przez autorów).

Z uwagi na cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie rewitalizacji akustycznej w stosunku do trzech nieruchomości oraz roszczenia dotyczącego spadku wartości nieruchomości w stosunku do tych położonych w M. przy ul. (...) (KW (...)) oraz nieruchomości położonej w K. O. przy Al. (...) (KW (...)), wszystkie dołączone do akt sprawy dowody złożone w tym przedmiocie zostały przez Sąd pominięte.

Wobec wniosków stron Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości strony powodowej położonej przy ul. (...). Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę M. J. z dnia 14 listopada 2017 r. oraz na ustnych wyjaśnieniach biegłej do opinii złożonym na rozprawie w dniu 22 maja 2018 roku.

(opinia k. 637-677, protokół k. 730-733)

Wcześniej biegła sporządziła już operat szacunkowy w niniejszej sprawie, datowany na dzień 31 marca 2015 roku, jednakże o czym już była mowa powyżej, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Jego wykorzystanie jest jednak możliwe po upływie 12 miesięcy, jeśli operat szacunkowy zostanie potwierdzony co do aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Pismem z dnia 3 lipca 2017 roku biegła wskazała, że nie może potwierdzić aktualności operatu z uwagi na upływ czasu i zmiany na rynku nieruchomości, jednakże może sporządzić aktualizację opinii z uwzględnieniem nowego okresu.

W wyniku braku potwierdzenia operatu przez biegłą, Sąd nie wykorzystał przy wyrokowaniu opinii z dnia 31 marca 2015 roku z uwagi na upływ 12 miesięcy. W tej sytuacji zaistniała potrzeba sporządzenia kolejnej opinii – biegła wykonała opinię w listopadzie 2017r. .

W ocenie Sądu opinia z dnia 14 listopada 2017 roku została sporządzona w sposób logiczny, rzeczowy i przejrzysty. Biegła wskazała, na czym opierała się wydając opinię, z jakich źródeł korzystała i którą metodologią się posłużyła. W sposób zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegła posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w tej sprawie. Biegła jest rzeczoznawcą majątkowym od 2010 roku, a od 5 lat jest wpisana na listę biegłych sądowych. Należy uznać, iż biegła posiada niezbędne doświadczenie w przedmiocie objętym zakresem niniejszej sprawy. Nadto biegła wykonała szereg opinii w analogicznych sprawach przed tutejszym sądem .

Biegła określiła wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, a wycenę wykonała przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. W pierwszej kolejności biegła dokonała analizy i charakterystyki rynku nieruchomości na rzeczonym obszarze, następnie określiła wartość rynkową nieruchomości na ternie OOU na dzień sporządzenia opinii, kolejno wyceniła wartość rynkową nieruchomości poza OOU również na dzień sporządzenia opinii. W wyniku analizy wyników biegła wyliczyła o jaką kwotę nastąpił spadek wartości nieruchomości.

Biegła przeprowadziła wycenę metodą porównywania parami, podejście porównawcze. Polega ona na tym, że porównuje się nieruchomość będącą 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. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. 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.

Powyższe przekonuje, iż przyjęta metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników końcowych.

W ocenie Sądu również 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.). Z treści tego rozporządzenia nie wynika, aby któraś z zawartych w nim metod 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 tylko strona pozwana. Wniesiono o pominięcie tej opinii i powołanie innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości ewentualnie o wykonanie opinii uzupełniającej albo wezwanie biegłej na rozprawę. Podniesiono, że nie sposób przyjąć, że otrzymany przez biegłą wynik stanowi spadek, którego przyczyną jest tylko utworzenie OOU, gdyż biegła nie wykluczyła w opinii, że inne czynniki mogą mieć wpływ na spadek wartości nieruchomości, a sama biegła nie rozróżnia spadku wartości wprowadzeniem OOU, a spadku wartości przykładowo spowodowanego przez hałas czy opady spalin. Nadto zdaniem pozwanego całość lub część różnicy wyliczonej przez biegłą musiała istnieć także w czasie od powstania lotniska do momentu wejścia w życie OOU, a za ten czas pozwany odpowiadać nie może. Podniesiono, że nieprawidłowym było nie skorygowania wartości nieruchomości położonych w OOU i poza OOU na dzień sporządzenia opinii, ze względu na zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. W ocenie pozwanego biegła nie dokonała charakteryzacji nieruchomości podobnych, które uwzględniła w procesie wyceny.

(zastrzeżenia strony pozwanej k. 683-698)

Wobec powyższego Sąd wezwał biegłą na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień. Zdaniem Sądu wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 22 maja 2018 roku są zupełne, jasne oraz logiczne, dlatego też należało uznać je za przydatne dla rozstrzygnięcia. Jak wyjaśniła biegła stan nieruchomości przyjmuje się na dzień zaistnienia szkody, a ten od 2013 roku się nie zmienił (co biegła oceniła będąc na wizji lokalnej). Biegła nie badała trendu czasowego, bo wzięła nieruchomości, które były najbliższe i najbardziej podobne. W ocenie biegłej sprawa hałasu, a sprawa wprowadzenia OOU na wartość nieruchomości to zupełnie inne kwestie, prawo własności zostało zawężone i w związku z tym nastąpiła szkoda. W ocenie biegłej ograniczeniem jest samo objecie nieruchomości OOU . Biegła sprostowała również oczywistą omyłkę w opinii, wskazując, że wartość wskazana w opinii dotyczy roku 2011, a nie 2013.

(protokół z rozprawy k. 730-733)

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając, że ta złożona już w sprawie była wystarczająca dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

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. 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 k.p.c.). 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 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, i powołane w nim wcześniejsze orzecznictwo).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie w części w zakresie dotyczącym odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Jak wskazano w stanie faktycznym, strona powodowa dochodziła odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek utworzenia OOU dla (...) im. (...) w W. oraz początkowo kosztów rewitalizacji akustycznej, wskazując jako akt prawa miejscowego ustanawiający OOU - uchwałę nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2007, a podstawę prawną dochodzenia roszczeń ustalono na art. 129 ustawy p.o.ś. W pierwszej kolejności Sąd dokonał kwalifikacji prawnej roszczeń strony powodowej.

Art. 129 ustawy prawo ochrony środowiska stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (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).

Roszczenia formułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś podlegają ograniczeniom. Stosownie do ust. 4 wyżej wymienionego artykułu 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 części rozważań koniecznym było ustalenie istnienia legitymacji procesowej po stronie powodowej do występowania z wyżej wymienionymi roszczeniami oraz czy terminu zawity ustanowiony w art. 129 ust. 4 p.o.ś został przez powodów dochowany, ze względu na to, iż Sąd obligatoryjnie bada te przesłanki z urzędu.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie. Podstawowym dowodem było zaświadczenie wydane powodowi przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) w W. z dnia 12 grudnia 2014 roku (k. 348), w którym stwierdza się, że od dnia 19 lipca 1988 roku powód jest członkiem tejże spółdzielni i został zarejestrowany pod numerem ewidencyjnym (...), natomiast w dniu 17 kwietnia 2001 roku zostało mu przyznane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 333 m2 znajdującego się przy ul. (...) w W., stanowiące własność wyżej wymienionej spółdzielni mieszkaniowej, dla której prowadzona jest KW o nr (...). Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania niniejszego dokumentu. Ponadto Sąd nie zgodził się z pozwanym, że powyższy dowód powinno uznać się jako spóźniony na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że powód przedstawił już w pozwie odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy z rejestru gruntów oraz wyrysy z map ewidencji gruntów, w celu uzupełnienia tego materiału (po zarzucie pozwanego) dołączono powyżej wskazane zaświadczenie. W ocenie Sądu taki przebieg procesu był naturalnym następstwem podniesionych argumentów przez pozwanego, a nadto nie spowodował zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Bezspornie świadczy to o tym, że wypełniona została przez powoda przesłanka z art. 129 ust. 3 p.o.ś. tj. powodom przysługuje prawo rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i wchodzi ono w skład majątku wspólnego powodów .

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało powodowi przyznane w dniu 17 kwietnia 2001 roku, pod rządami obowiązującej wtedy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, z późn. zm.) (dalej: p.s.). Zgodnie z art. 215 § 1 p.s. spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego mogło należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Jednakże powyżej wskazane ograniczone prawo rzeczowe przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego artykułu przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio (art. 215 § 2 p.s.).

Reasumując Sąd uznał, że w niniejszym procesie powodowie są legitymowani czynnie do wytoczenia przedmiotowego powództwa .

Następnie Sąd rozważył zachowanie terminu zawitego do dochodzenia przez powodów swojego roszczenia. (...) ograniczonego (...) w W., w którym znalazła się przedmiotowa nieruchomość, został utworzony przez uchwałę nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 roku w dniu 20 lipca 2011 roku, a zgodnie z § 13 tejże uchwały określono jej vacatio legis na okres 14 dni od dnia publikacji. A zatem weszła ona w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku.

Należy zatem stwierdzić, że bieg terminu do zgłoszenia ewentualnych roszczeń wynikających z uchwały nr (...) dla przedmiotowej nieruchomości upłynął po 2 latach od dnia wejścia w życie tj. w dniu 4 sierpnia 2013 roku. Powodowie zgłosili swoje roszczenia pozwanemu w dniu 26 lipca 2013 roku, a więc przed upływem przewidzianego prawem terminu na ich zgłoszenie (data ta została ustalona na podstawie prezentaty pozwanego na wezwaniu do dobrowolnego spełnienia świadczenia). Ponadto powodowie złożyli również pozew w przewidzianym terminem zawitym w niniejszej sprawie tj. w dniu 2 sierpnia 2013 roku (data prezentaty).

Wobec powyższego, należało ustalić, czy po stronie powodowej wystąpiła szkoda i czy nastąpiła ona w wyniku wprowadzenia OOU uchwałą nr (...).

W ocenie Sądu powodowie wykazali powyższe poprzez opinię biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 p.o.ś 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. W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009, sygn. akt II CSK 546/08).

W opinii biegła ustaliła, że nieruchomość dla której stronie powodowej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, położona jest w W. przy ul. (...), oznaczona w rejestrze gruntów jako działka ew. o nr (...) o powierzchni 291 m2, obręb nr (...), znajdująca się w dzielnicy U.. Dla rzeczonej nieruchomości prowadzona jest KW o nr (...) w Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. w W.. Na ternie działki znajduje się 2,5 kondygnacyjny oraz podpiwniczony jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej. Powierzchnia zabudowy 118 m2, użytkowa 309,40 m2. Biegła określiła wartość przedmiotu opinii na dzień 17 października 2017 roku. Jak ustaliła biegła przedmiotowa nieruchomość jest położona przy jednym z głównych skrzyżowań ulic (...) w centralnej części U.. Komunikacja miejska w odległości 200 m od wejścia na teren osiedla, przystanek M. S. w odległości około 800 m. W okolicy pojedyncze punkty handlowe. Nieruchomość znajduje się na ternie osiedla domków jednorodzinnych. Jak oceniła biegła teren działki zadbany, ogród porośnięty drzewami i krzewami, ogrodzenia od strony zachodniej i wschodnie murowane, a od północy i południa – siatka. Do nieruchomości podłączone media: gaz, woda, energia elektryczna i kanalizacja. Budowę budynku zakończono w 1990 roku, a w 2007 przeprowadzono gruntowny remont. Biegła oceniła stan budynku jako bardzo dobry.

W pierwszej kolejności biegła określiła wartość rynkową nieruchomości dl aktualnego sposobu gospodarowania. Wyceny dokonała natomiast przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metoda porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie

uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Natomiast przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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 celu ustalenia nieruchomości na dzień sporządzenia opinii biegła znalazła 26 transakcji, spośród których wybrała trzy nieruchomości o cechach najbardziej podobnych do cech przedmiotowej nieruchomości. Biegła przyjęła jako podstawowe cechy: położenie, otoczenia, stan techniczny budynku, powierzchnię użytkową oraz typ budynku. W wyniku przeprowadzenia wyceny określono, że wartość rynkowa nieruchomości powodów wyniosła 1 686 000 zł. W podobny sposób obliczono wartość rynkową nieruchomości jednakże znajdujące się poza OOU, biorąc pod uwagę wskazane wyżej cechy. Po takim dokonaniu wyceny biegła stwierdziła, iż wartość rynkowa nieruchomości poza OOU wynosi 1 810 000 zł.

W tej sytuacji po dokonaniu obliczeń biegła ustaliła obniżenie wartości z tytułu objęcia nieruchomości OOU uchwałą nr (...) na kwotę 124 000 zł.

W ocenie sądu rozważania, wyliczenia i wnioski biegłego są prawidłowe, a wyliczony spadek wartości realnie odzwierciedla szkodę jaką ponieśli powodowie w wyniku ustanowienia OOU. Biegła w swej opinii jednoznacznie wskazała, że wyliczony spadek jest wywołany położeniem nieruchomości powodów w obszarze ograniczonego użytkowania. W ten sposób powodowie wykazali istnienie związku przyczynowego pomiędzy 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..

Strona pozwana podnosiła zarzut, iż nie można wykluczyć innych czynników, które mają wpływ na spadek wartości nieruchomości, iż samo ustanowienie OOU. Należy jednak wskazać, iż stan prawny nieruchomości jest podstawową informacją jaka ma wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem obrotu rynkowego – potencjalny klient nie ma możliwości ustalenia poziomu hałasu na danej nieruchomości, natomiast ograniczenia prawne wynikające z ustanowienia OOU – brak możliwości żądania zaniechania immisji na jego nieruchomości - mają wpływ na wykonywanie prawa własności (czy też jak tej sprawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Ewentualnie zwiększony hałas na konkretnej nieruchomości może jedynie jeszcze bardziej obniżać jej cenę w stosunku do podobnych nieruchomości, których stan prawny jest jednakowy. Natomiast poziom hałasu nie był badany przez biegłą zarówno z tego względu, że nie posiada ona niezbędnych uprawnień jak i nie było to przedmiotem postanowienia dopuszczającego dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości. Nie mniej jednak oczywistym jest, że hałas w odniesieniu do nieruchomości powodów występuje (segment z ogródkiem) skoro została ona objęta obszarem OOU, gdzie nie są dotrzymane standardy środowiska z uwagi na działalność pozwanego .

Sąd uznaje, wobec zarzutu pozwanego, że lotnisko działało już wcześniej niż wprowadzono OOU, iż dobór nieruchomość przez biegłą był adekwatny również pod tym kątem – wszystkie przecież nieruchomości podobne znalazły się później na obszarze OOU, zatem już z tego faktu można wywodzić, że wszelkie immisje, które oddziaływały na nie przed wejściem w życie OOU oddziaływały także po wejściu w życie OOU. Samo zaś przyjęcie Uchwały (...), jak wskazano w ustalonym stanie faktycznym jest bezpośrednim skutkiem spadku wartość nieruchomości. Nadto praktyka pokazuje, iż w wielu analogicznych postępowaniach także inni biegli przyjmowali taką właśnie metodologie postępowania w zakresie doboru nieruchomości, biorąc pod uwagę jedynie fakt, czy były one objęte OOU a nie czy były narażone na immisje portu lotniczego (wskazane przez pozwanego „inne czynniki")

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. Fakt ten, podkreślali też inni biegli w analogicznych sprawach .

Strona pozwana podkreślała także, że koniecznym jest zbadanie ceny nieruchomości powodów przed wejściem w życie aktu ustanawiającego obszar OU , bowiem już w tym momencie cena tej nieruchomości jako narażonej na immisje lotniska była niższa niż cena nieruchomości wolnej od tego typy czynników. W tym miejscu należy ponownie dokonać analizy przepisów ustawy p.o.s. wskazujących przesłanki do utworzenia obszaru OU . Zgodnie z art. 135 p.o.ś 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. Skoro taka sytuacja miała miejsce już wcześniej, bowiem pierwsze próby utworzenia obszaru były już w 2003r. to oczywistym jest , że nieruchomości (w tym nieruchomość powodów) narażone na tego typu odziaływania już wtedy były niżej wyceniane i cieszyły się mniejszym zainteresowaniem potencjalnych nabywców , niż takie same nieruchomości bądź bardzo podobne w innych częściach miasta. Zatem mogło być tak , że cena nieruchomości powodów była niższa jak twierdzi pełnomocnik strony pozwanej, jednak w ocenie sądu nie ma to w tej sprawie decydującego znaczenia. Powód uzyskał prawo do przedmiotowej nieruchomości w 2001r. a więc w czasie, gdy oddziaływanie pozwanego na środowiska nie miało jeszcze takiej skali jak w latach po 2003r. kiedy został odnotowany gwałtowny rozwój portu lotniczego i wzmożony ruch lotniczy (wtedy jeszcze O.) . Gdyby powód nabył przedmiotową nieruchomość po tym czasie to wysoce prawdopodobnym, wręcz pewnym by było , że cena za jaką nabył nieruchomość byłaby niższa, niż nieruchomości podobnej znajdującej się w innej części miasta, bowiem już w tym czasie oddziaływały na nią immisje pozwanego. Skoro nieruchomość powodów była relatywnie droższa niż obecnie, a spadek wartości niewątpliwie został wywołany działalnością pozwanego, to w ocenie sądu to bez znaczenia jest czy spadek powstał w dacie wejścia w życie aktu ustanawiającego OOU czy wcześniej , bo różnica w cenie nieruchomości na niekorzyść została wywołana działalnością pozwanego .

W treści art. 129 p.o.s. użyte 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 .

Zatem w pełnej rozciągłości należy dać wiarę wyliczeniom biegłej , że wyliczony spadek wartości stanowi odszkodowanie spowodowany wyłącznie wejściem w życie uchwały jak i koniecznością znoszenia immisji pozwanego .

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 jakiekolwiek powiązanie przyczynowe między i 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 biegłej wartość nieruchomości powodów obniżyła się o wskazaną kwotę. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, iż obliczone obniżenie, biorąc pod uwagę wszelkie czynniki porównawcze, nastąpiło wyłącznie z powodu wprowadzenia OOU.

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 p.o.ś.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 lipca 2016 r. (sygn. akt III CSK 170/16) potwierdził swoje wcześniejsze stanowisko zawarte w wyroku z 4 grudnia 2013 r. (sygn. akt II CSK 161/13), w którym wyjaśniono, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W niniejszej sprawie, w związku z tym, że powodowie skonkretyzowali kwoty roszczeń, dopiero w wyniku wezwania Sądu w dniu 21 października 2013 roku (data stempla pocztowego), a pozew doręczono pozwanemu w dniu 21 listopada 2013 roku (k. 86) odsetki należało prawidłowo naliczyć od dnia następującego po doręczeniu odpisu pozwu tj. od dnia 24 listopada 2013 roku.

W związku z tym, że powód w pierwszej kolejności zażądał 20 000 zł za spadek wartości nieruchomości to Sąd od tej kwoty naliczył odsetki od dnia 24 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz, ze względu na zmianę brzmienia art. 481 § 2 k.c., odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Następnie w wyniku rozszerzenia powództwa w dniu 25 maja 2017 roku, należało naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 104 000 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

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.

Powodowie cofnęli roszczenie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie rewitalizacji akustycznej wszystkich trzech nieruchomości oraz roszczenie w przedmiocie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w stosunku do dwóch nieruchomości na łączną kwotę 56 000 zł. Stosownie do art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Sąd co do zasady związany jest cofnięciem pozwu. Obowiązany jest jednak zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 nie są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa.

W ocenie Sądu, z okoliczności sprawy, nie wynika, by cofnięcie pozwu w powyższym zakresie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzało do obejścia prawa, dlatego też orzeczono o umorzeniu postępowania w kwocie 56 000 zł.

Wobec tego, że powodowie zgłosili roszczenie dotyczące przedmiotowej nieruchomości po rozszerzeniu powództwa do kwoty 134 000 zł, należało powyżej kwoty 124 000 zł powództwo oddalić. W ocenie Sądu pismo powoda zatytułowane „modyfikacja powództwa" z dnia 21 grudnia 2017 roku (data stempla pocztowego) zmieniające powództwo w ten sposób, że z żądania kwoty 134 000 zł zażądano kwoty 124 000 zł nie ma skutków z art. 203 k.p.c. dotyczących cofnięcia pozwu. Z powyższego pisma nie sposób odczytać prawidłowo intencji powodów. Nie pada tam sformułowanie dotyczące cofnięcia powództwa w danym zakresie, nie wiadomo czy powodowie (jeśli cofają roszczenie) robią to z ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 10 000 zł czy też nie. Powyższa sytuacja powoduje, że pozwany nie jest w stanie

zając stanowiska w sprawie, bo jeśli przyjąć, że powodowie cofają powództwo bez zrzeczenia się roszczenia (Sąd nie może domniemywać takiej sytuacji) to wtedy skuteczność takiego cofnięcia zależałaby od zgody pozwanego, złożonej w terminie 2 tygodniowym, a brak takiej zgody uważano by za jej wyrażenie. Dlatego też Sąd nie przyjął tego pisma jako cofnięcia powództwa w myśl art. 203 k.p.c. Na uwagę zasługuje również fakt, że powodowie są reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, tym bardziej też – złożenie pisma tego typu – utwierdza Sąd w przekonaniu o niemożności przyjęcia, że powyższe pismo miało wywołać skutek w postaci cofnięcia powództwa z zrzeczeniem bądź też bez zrzeczenia się roszczenia w danym zakresie. Profesjonalizm pełnomocników procesowych wymaga od nich zachowania należytej staranności w formułowaniu pism, w szczególności tak istotnych dla sprawy jak rozszerzenie powództwa czy też jego cofnięcie. Na marginesie Sąd zaznacza, że powodowie złożyli już w dniu 25 maja 2017 roku pismo zatytułowane w podobny sposób, jednakże w treści pisma wprost wskazuje się, że cofają pozew ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 616).

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej kwoty 10 000 zł, z uwagi na to, że zgodnie z dyspozycją normy zawartej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powodowie poprzez opinię biegłego udowodnił swoje roszczenie w związku ze spadkiem wartości nieruchomości do poziomu 124 000 zł, natomiast żądali kwoty 134 000 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 i 108 k.p.c., dokonując ustalenia procentowego wygranej powodów – w 65%. Powodowie żądał w pozwie, a następnie przy rozszerzeniu powództwa zasądzenia 190 000 zł (na tę kwotę składały się po 20 000 zł za każdą z 3 nieruchomości tytułem spadku wartości nieruchomości, po 5 000 zł za każdą z 3 nieruchomości tytułem rewitalizacji akustycznej, a następnie roszczenie powództwa w zakresie spadku wartości jednej nieruchomości z 20 000 zł na 134 000 zł), natomiast w wyroku Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 124 000 zł, co stanowi w przybliżeniu 65 % żądanej kwoty. Dlatego też powodowie zostali obciążeni kosztami procesu w wysokości 35%, a pozwany w wysokości 65%. Jednocześnie Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu.

W niniejszej sprawie na uwzględnienie nie zasługiwał wniosek strony powodowej o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej, mając na uwadze przebieg procesu oraz jakości pism procesowych Sąd nie znalazł podstaw do takiego orzeczenia.

SSO Ewa Teofilak\

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

SSO Ewa Teofilak