

Sygn. akt **XVI GC 812/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 28 czerwca 2018 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. Ł.**

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

o odszkodowanie

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz powoda Z. Ł. kwotę 52 000 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości lokalowej, położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...)

w W. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 sierpnia 2013 roku do dnia

31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie, co do roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości lokalowej, położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

III. Oddala powództwo, co do roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

IV. Oddala powództwo, co do roszczenia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

V. Umarza postępowanie w pozostałym zakresie.

VI. Ustala, iż powód Z. Ł. ponosi koszty postępowania w 93,4%, zaś pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. w 6,6% i szczegółowe ich rozliczenie zleca referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt **XVI GC 812/13**

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 28 czerwca 2018 r.**

W dniu 3 sierpnia 2013 r. powód Z. Ł. wniósł przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. pozew o:

1. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 108 900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) lok. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...);
2. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 26 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) lok. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...);
3. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 92 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) o powierzchni 5 299 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...);
4. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 404 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) powierzchni 500 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...);
5. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kwoty 155 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na nieruchomości położonej przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...), o powierzchni 5 000 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Łączna kwota dochodzonych od pozwanego przez powoda roszczeń wynosiła 786 100 zł. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem trzech nieruchomości: nieruchomości lokalowej nr 1 położonej przy ulicy (...) w W., nieruchomości niezabudowanej położonej przy ulicy (...) w W., obręb (...) dz. ew. nr (...) oraz nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) w W., obręb (...) dz. ew. nr (...). Uzasadniając swoje roszczenia powód wskazał, że na skutek wejścia w życie Uchwały (...) Sejmiku województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wskazane nieruchomości zostały objęte w całości lub w części obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) (dalej OOU). Wprowadzenie OOU spowodowało powstanie po jego stronie szkody w postaci ograniczenia w korzystaniu z posiadanych nieruchomości, czego przejawem jest obniżenie wartości nieruchomości wskazanych w pozwie oraz poniesienie wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu – rewitalizacją akustyczną. Powód szczegółowo wskazał, że dla: nieruchomości lokalowej żądanie pozwu w zakresie obniżenia wartości nieruchomości wynosi 108 900 zł, a wydatki na rewitalizację akustyczną 26 000 zł, nieruchomości zabudowanej odpowiednio 404 000 zł i 155 200 zł, nieruchomości niezabudowanej obniżenie wartości nieruchomości została określona na kwotę 92 000 zł. Wysokość dochodzonych kwot powód oparł na prywatnej opinii rzeczoznawcy załączonej do pozwu. Ponadto powód wyjaśnił, iż spadek wartości nieruchomości nastąpił nie tylko z uwagi na ich położenie w OOU, ale również ze względu na to, że w ostatnich latach ruch lotniczy uległ zwiększeniu co spowodowało zwiększenie emisji nadmiernego hałasu. Operacje lotnicze, które mają miejsce w nocy uniemożliwiają niezakłócony sen, natomiast działalność pozwanego prowadzona w ciągu dnia powoduje zauważalne zakłócenia sprzętu elektronicznego, fal radiowych i telewizyjnych oraz zagłuszanie rozmów oraz fonii RTV, a także ma negatywny wpływ na funkcjonowanie sieci komórkowych i Internetu. Powód wskazał również, iż pismem datowanym na 29

lipca 2013 r. wezwał pozwanego do dobrowolnego zaspokojenia roszczenia poprzez zapłatę odszkodowania i kosztów rewitalizacji akustycznej, alternatywnie wykupu przedmiotowych nieruchomości, jednakże bezskutecznie. Roszczenie powód opierał na art. 129, art 135 i art. 136 Ustawy Prawo ochrony środowiska i uchwałach nr (...) i nr (...) Sejmiku województwa (...) (pozew k. 2-291).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż przypisanie odpowiedzialności z tytułu dochodzonych przez powoda roszczeń wymaga wykazania z jednej strony ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości wynikających z ich położenia w OOU, z drugiej strony natomiast ograniczenia te powodować muszą, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że dodatkowo przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem powód nawet nie uprawdopodobnił okoliczności poniesienia szkody. Odnosząc się do roszczeń powoda o odszkodowanie z tytułu rewitalizacji akustycznej lokalu mieszkalnego oraz budynku, w ocenie pozwanego powód nie wykazał, aby w nieruchomości lokalowej i zabudowanej brak było właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z rewitalizacją akustyczną, nadto, że wprowadzenie OOU spowodowało na wszystkich nieruchomościach powoda przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu powodując konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej. Pozwany kwestionował także to, że sam fakt objęcia lokalu mieszkalnego powoda w całości OOU oraz nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej w części OOU spowodowało automatyczny spadek wartości nieruchomości powoda. Z uwagi na częściowe umiejscowienie dwóch nieruchomości powoda w OOU, tj. nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...) dz. ew. nr (...) oraz nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) dz. ew. nr (...) pozwany podniósł brak legitymacji procesowej powoda do występowania z roszczeniami w odniesieniu do ich części. Pozwany wskazał jednocześnie, iż budynek posadowiony na nieruchomości przy ul. (...) dz. ew. nr (...) jest posadowiony w części nieruchomości objętej OOU, a gdyby w toku procesu okazało iż przedmiotowy budynek znajduje się poza OOU, to spowodowałoby, iż powód nie mógłby dochodzić odszkodowania z tytułu jego rewitalizacji (odpowiedź na pozew k. 325-401).

W piśmie wniesionym w dniu 19 lutego 2018 r. powód cofnął pozew w zakresie kwoty 26 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na nieruchomości, tj. lokalu mieszkanego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) oraz w zakresie kwoty 155 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu rekompensaty wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw natężenia hałasu na nieruchomości położonej przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...) (k. 1033-1034).

W piśmie złożonym w dniu 10 maja 2018 r., powód wskazał, iż cofnięcie pozwu w części, tj. w zakresie roszczeń dot. zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej w łącznej kwocie 181 200 zł połączone jest ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 1030)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód Z. Ł. jest właścicielem trzech nieruchomości, tj.:

1. nieruchomości lokalowej położonej przy ulicy (...) lok 1 w W. obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), którą nabył na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową na członka spółdzielni z 4 kwietnia 2003 r.;
2. nieruchomości zabudowanej trzema budynkami niemieszkalnymi, położonej przy ulicy (...) w W., obręb (...) dz. ew. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), którą nabył na podstawie umowy działu spadku

z 3 listopada 1998 r.,

3. nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. obręb (...) dz. ew. nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), którą nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 24 stycznia 2003 r.,

/okoliczności bezsporne, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz wypisy z kartotek budynków, wypisy z rejestru gruntu, wypis z rejestru lokali, wypis z kartoteki budynków (k. 18-42)/.

Na podstawie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) nieruchomość lokalowa znajdowała się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im (...) w W.. Pozostałe nieruchomości powoda tj. nieruchomość zabudowana oraz nieruchomość gruntowa znajdują się w części w obszarze ograniczonego użytkowania.

/okoliczność bezsporna, Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. zał. Nr 6 (k. 315-321) płyta CD (k. 322)/.

Pismem z dnia 29 lipca 2013 r. (data doręczenia 31.07.2013 r.) powód wezwał pozwanego do dobrowolnego zaspokojenia roszczenia w kwocie 1 226 900 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości trzech nieruchomości powoda oraz zwrot wydatków związanych z likwidacją ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu na nieruchomościach alternatywnie wezwanie do wykupu objętych pozwem nieruchomości za kwotę 15 000 000 zł.

/wezwanie k. 43-46).

Obszarem ograniczonego użytkowania objęte jest 4 775 m<sup>(2)</sup> nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...), obręb (...), dz. ew. nr (...), na której znajdują się budynek biurowy oraz dwa magazyny, pozostała część nieruchomości tj. 225 m<sup>(2)</sup> znajduje się poza OOU. W zakresie nieruchomości gruntowej, obręb (...), dz. ew. nr (...) w OOU znajduje się wschodnia część działki o powierzchni 4 096 m<sup>(2)</sup>, poza obszarem pozostaje zachodnia część nieruchomości o powierzchni 1168 m<sup>(2)</sup>.

/dowód pisemna opinia biegłego geodety (k. 774-776)/.

W związku z objęciem nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. jego wartość uległa obniżeniu o kwotę 52 000 zł. Natomiast w przypadku nieruchomości zabudowanej trzema budynkami niemieszkalnymi, położonej przy ulicy (...) w W., obręb (...) dz. ew. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w W. obręb (...) dz. ew. nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) wartość rynkowa nie uległa obniżeniu.

/dowód: pisemne opinie biegłego (k. 806-837, k. 843-876, k. 877-912), pisemna opinia uzupełniająca (k. 957-964), wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie w dniu 23 listopada 2017 r. (k. 992-9950)/.

/okoliczność bezsporna (pismo k. 1021-1023)/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji A. M., pisemną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości sporządzoną przez K. K., pisemną opinię uzupełniająca oraz ustne wyjaśnienia biegłego do sporządzonych opinii.

Podkreślenia wymaga fakt, że w sprawie zostały przeprowadzone dowody z dwóch opinii biegłych sądowych. Opinie prowadziły do konkluzji, że w skutek objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania wartość rynkowa nieruchomości ulega obniżeniu.

Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazać w tym miejscu należy, że opinia sporządzona przez biegłego R. D. nie mogła być wzięta przez Sąd pod uwagę w przedmiotowej sprawie. Biegły sądowy R. D. jest biegłym z apelacji (...). Biegły sporządził opinię w oparciu o metodologię stosowaną w okręgu apelacji (...), określaną mianem „metodologii (...)”. Metodologia ta polega na badaniach ankietowych. W oparciu o badania ankietowe zostały obliczone pewne współczynniki spadku wartości nieruchomości dla lotniska P.-K. w P.. Biegły za pomocą interpelacji matematycznej dokonał przetransponowania współczynników spadku z właściwych stref w OOU P.-K. na odpowiednie strefy OOU istniejące w W.. Było to spowodowane tym, że w przypadku lotniska P.-K., ustalając zakres OOU posłużono się wskaźnikami hałasu długookresowymi (LDWN i LN), zaś w przypadku lotniska (...) wykorzystano wskaźniki krótkoterminowe (LAWqD i LAeqN).

W ocenie Sądu opinia powyższa podlegała jednak pominięciu. Zdaniem Sądu metodologia stosowana przez biegłych z P. nie jest sama w sobie złą metodologią i jest ona zrozumiała. Natomiast Sąd nie zaakceptował założeń poczynionych przez biegłego R. D.. Wskazać należy, że w przypadku metodologii (...) zostało przeprowadzone badanie ankietowe dla lotniska P.-K., lotniska, które ma charakter wojskowy, dla zabudowy siedliskowej, ze znaczną ilością terenów rolnych, zaś z bardzo małą ilością zabudowy gęstej związanej z nieruchomościami lokalowymi. Dlatego, pomimo, że Sąd nie ocenia samej metody negatywnie, to w ocenie Sądu nie może być ona automatycznie, jak poczynił to biegły R. D. przeniesiona na grunt (...). Na gruncie (...), tak jak wynikało to również z wyjaśnień biegłego R. D. nie zostały przeprowadzone żadne badania, które wskazywałyby, że w podobny sposób klienci rynku (...) reagują na wprowadzenie strefy OOU. Nie zostało również wyjaśnione w sposób przekonujący dla Sądu, jak zostały przeliczone współczynniki spadku z właściwych stref w OOU P.-K. na odpowiednie strefy OOU istniejące w W., biorąc pod uwagę, iż przy ustalaniu zakresu przekroczeń hałasu na obszarze wokół lotniska P.-K. i lotniska (...) w W. stosowano różne wskaźniki hałasu (długookresowe i krótkookresowe). Zaś jak wynika z opracowań branżowych (m.in. „Stan klimatu akustycznego w Polsce 2013 roku” Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, strona 7), oceny akustyczne wykonane w oparciu o wskaźniki krótkookresowe na ogół nie są porównywalne z ocenami sporządzonymi o wskaźniki długookresowe. A takiego porównania dokonał biegły R. D., dokonując, w ocenie Sądu, nieweryfikowalnego, przeliczenia wielkości spadku w strefach OOU P.-K. na istniejące strefy w OOU dla lotniska O.. W związku z powyższym opinia biegłego R. D. nie mogła być kluczowa dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i podlegała w ocenie Sądu pominięciu.

Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii lub opinii innego biegłego, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, nie odpowiada na postawione pytania tezy dowodowej, jest niejasna, nienależycie uzasadniona albo nieweryfikowalna tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych.” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CSK 7/09, Lex nr 533130). O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie decyduje wyłącznie wniosek strony, niezadowolonej z efektów dotychczasowego postępowania dowodowego, lecz konkretne argumenty podważające rzetelność dotychczasowej opinii lub co najmniej podające w wątpliwość tę rzetelność.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd w toku przewodu sądowego uznał, że niezbędnym będzie dopuszczenie kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez innego biegłego. Poziom merytoryczny opinii biegłego R. D. nie pozwalał bowiem na to, aby mogła ona zostać wykorzystana jako pełnoprawny i wiarygodny materiał dowodowy, a wszelkie wady tej opinii mogłyby zostać usunięte w wyniku dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii tego biegłego.

Z kolei złożoną do akt sprawy opinię oraz opinię uzupełniającą biegłego sądowego sporządzone przez K. K. Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegła w sposób rzeczowy, kompleksowy, zrozumiały i przekonujący przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła. Biegła wskazała, jakie nieruchomości stanowiły

materiał porównawczy, a jakie nie zostały objęte badaniem, którą metodę zastosowała celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda. Sąd nie miał także wątpliwości odnośnie tego, że biegła posiada odpowiednie kompetencje i doświadczenie do wydania opinii w sprawie. Należy podkreślić, iż biegła sporządzając opinię w sprawie korzystała z metodyki wskazanej w Zeszycie Metodycznym (...) Federacji Stowarzyszeń (...) „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”. Opracowane w tym zeszycie metodologie nie mają oczywiście charakteru wiążącego, niemniej stanowią istotną wskazówkę dla biegłych, w zakresie sporządzania opinii w tego typu sprawach i powyższe opracowanie jest na chwilę obecną najbardziej kompleksowym przedstawieniem tego typu problematyki.

Również w ocenie Sądu sposób sporządzenia opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia 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. Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić przy zastosowaniu także podejścia porównawczego, zostało ono przyjęte w rozpoznawanej sprawie. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen, co znalazło odzwierciedlenie w opiniach sporządzonych przez biegłego.

Biegła w sposób całościowy i szczegółowy odniosła się do zarzutów zgłoszonych przez strony do sporządzonych opinii dotyczących nieruchomości objętych pozwem. Opinie główne oraz opinia uzupełniająca sporządzona pisemnie i w postaci ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie przez biegłą, udzielają logicznej, jednoznacznej i stanowczej odpowiedzi na okoliczności objęte tezą dowodową postanowienia Sądu. W ocenie Sądu zastosowane przez biegłą sądową podejścia porównawczego transakcji nieruchomościami podobnymi jest zrozumiałe i logiczne. Pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych i w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii nie dostrzegł w nich uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich wypływające za prawidłowe. Sąd Najwyższy w wyroku z 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, że Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. W tym stanie rzeczy Sąd przyjął za podstawę ustaleń wnioski, jakie wynikają z opinii biegłej K. K.. Sąd doszedł do przekonania, że sporządzona przez biegłą opinia jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć je walorem wiarygodności i może stanowić dla Sądu podstawę do orzekania.

Sąd oddalił wszystkie pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez strony postępowania uznając je za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności wskazać należy, iż Sąd na rozprawie w dniu 28 czerwca 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 16 sierpnia 2017 r. (pismo pozwanego k. 979-981), albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). W szczególności należy zauważyć, że strona pozwana wnosząc o powołanie kolejnego biegłego, uzasadniając wniosek wdała się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłego zawartymi w sporządzonej opinii, do których to zarzutów biegły odnosił się w opinii uzupełniającej. Należy mieć na uwadze, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie, z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i

umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. Pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości była dla niego niekorzystna.

Złożony przez pozwanego Raport – Analiza rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi z (...) Ograniczone (...) wokół (...) im. (...) w W. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. (...), nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem jako dokument prywatny, wykonany na zlecenie strony pozwanej nie mógł korzystać z domniemania zgodności z prawdą (patrz: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1982 r., sygn. akt III CRN 65/82). Podobnie prywatne opinie rzeczoznawcy dotyczące trzech nieruchomości powoda złożone przy pozwie zostały przez Sąd potraktowane, jako element argumentacji strony powodowej, nie zaś, jako opinia biegłego mogąca stanowić podstawę do wyrokowania w sprawie.

Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych i sprawa zmierzała do rozstrzygnięcia.

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

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód dochodził odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za zmniejszenie wartości swoich nieruchomości, a także kosztów rewitalizacji akustycznej lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz budynku położonego przy ul. (...), dz. ew. nr (...) na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Sąd dokonując oceny prawnej roszczenia powoda dotyczącego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości kierował się brzmieniem art. 129 Prawa Ochrony Środowiska (dalej: POŚ). Zgodnie ze wskazanym przepisem, 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.

Między stronami bezsporny był fakt położenia wszystkich nieruchomości powoda – nieruchomości lokalowej przy ulicy (...), nieruchomości zabudowanej przy ulicy (...) obręb (...), czy nieruchomości gruntowej przy K. obręb (...) dz. ew. (...) – znajdujących się w W. w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. Urz. Woj. M.. nr 128 poz. 4086). Przy czym nieruchomości przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania znajdują się częściowo, co wynika z opinii biegłego geodety.

Wątpliwości Sądu nie budziła także legitymacja strony powodowej do występowania z roszczeniami w niniejszej sprawie. Zgodnie z przedstawionymi dokumentami, w szczególności odpisami z ksiąg wieczystych, powód był właścicielem wszystkich nieruchomości w momencie wejścia w życie OOU 2011. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 POŚ.

Z kolei legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 POŚ, według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

W dalszej kolejności wymagało rozważenia, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. w związku z wejściem w życie uchwały nr (...). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu powód wykazał w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej co do nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w W.. Bezspornym pomiędzy stronami było, że uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość powoda.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości wskazanej nieruchomości powoda i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 ustawy 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym 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 (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (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 immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego.

Wskazać w tym miejscu należy, że zarzut pozwanego, iż na nieruchomości powoda nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu nie mógł zostać uwzględniony. Już samo bowiem ustanowienie OOU przesądza o tym, że nie ma dochowanych standardów ochrony środowiska albowiem dlatego właśnie m.in. ustanawia się obszar ograniczonego użytkowania. Dzięki ustanowieniu obszaru pozwany może rozwijać swoją działalność w sposób nieskrępowany. Pozwany może zatem w każdej dowolnej chwili tak kierować ruchem samolotów czy w inny sposób oddziaływać na tą obszar i nie musi przy tym dochowywać standardów ochrony środowiska w zakresie hałasu, a jednocześnie strona powodowa musi się godzić na to, że samoloty nad nieruchomością będą przelatywały, musi je znosić i nie może podjąć żadnych działań, które mogłyby ograniczyć działalność pozwanego. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15 Legalis nr 1450766).

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. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). 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 (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że 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 immisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Z opinii biegłej sądowej wynika, że utrata wartości nieruchomości powoda przy ul. (...) w W. z tytułu objęcia nieruchomości OOU wynosi 52 000 zł. Tym samym należało uznać, iż powód poniósł szkodę we wskazanej wysokości. Jak wskazała biegła w opinii obniżenie wartości spowodowane było reakcją rynku na wprowadzenie OOU. Owo wprowadzenie OOU spowodowało w powszechnej świadomości uczestników rynku utratę atrakcyjności położonych na jego obszarze nieruchomości (k. 911 opinii).

Powód wykazał również 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..

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 w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub 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).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powoda, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości nieruchomości powoda, na co wskazywała biegła w sporządzonej opinii i która wyliczyła spadek wartości nieruchomości powoda z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia nieruchomości powoda obszarem ograniczonego użytkowania.

W świetle powyższych rozważań należało stwierdzić, że powód udowodnił wszystkie konieczne przesłanki roszczenia, którego dochodził pozwem w zakresie nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w W..

Natomiast w stosunku do nieruchomości położonych przy ulicy (...) (zarówno nieruchomość zabudowana, jak i nieruchomość gruntowa) nie nastąpiła utrata wartości. Opinia biegłej nie pozostawia wątpliwości, iż fakt wejścia w życie Uchwały (...) i objęcie tych nieruchomości częściowo obszarem ograniczonego użytkowania nie spowodował spadku ich wartości. Nie można podzielić argumentacji strony powodowej, iż różnica, w wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości położeniu w OOU i hipotetycznym poza OOU na poziomie 5 zł – jest wynikiem ustanowienia OOU. Biegła składając ustne wyjaśnienia na rozprawie, wyraźnie podkreśliła, iż tego typu opiniach różnica w kwotach ustalonych za m<sup>2</sup> nieruchomości na poziomie 1% nie jest niczym nienaturalnym i nie świadczy o spadku wartości nieruchomości. Rynek nieruchomości nie jest jednolity i idealny, zatem szacunek sporządzony w oparciu o taki rynek zawsze będzie się charakteryzował pewnymi niedokładnościami, które biorąc pod uwagę zasady matematyki, rachunek prawdopodobieństwa i statystykę są pomijalne (k. 993). Brak wykazania przez powoda zaistnienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości położonych przy ul. (...) powoduje, iż w tym zakresie powództwo było niezasadne.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę wskazaną w punkcie I wyroku, w pozostałym zaś zakresie roszczenie, jako nieudowodnione oddalił, o czym orzekł w punkcie II, III i IV wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. 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. Odsetki stanowią, zatem opartą na uproszczonych zasadach rekompensatę typowego uszczerbku majątkowego doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego.

Dochodzone przez powoda roszczenie ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie art. 481 § 1 i 2 zd. 1 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.).

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 786 100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 r. tj. od dnia bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego wezwaniem do zapłaty datowanego na dzień 29 lipca 2013 r. i doręzonego pozwanemu w dniu 31 lipca 2013 r. (data prezentaty biura podawczego pozwanego) do dnia zapłaty.

O odsetkach do 31 grudnia 2015 r. orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015r. nr 1830) na podstawie art. 56 tej ustawy. Podstawę prawną określenia wysokości odsetek po 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 57 w zw. z art. 55 ust. 1 ww. ustawy, stanowił art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym po tej dacie. W tym stanie rzeczy Sąd orzekł o odsetkach w punkcie I wyroku.

Zgodnie z 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. W niniejszej sprawie po przeprowadzeniu rozprawy powód cofnął powództwo w części tj. w zakresie żądania z tytułu kosztów rewitalizacji

akustycznej nieruchomości (kwota 181 200 zł) ze zrzeczeniem się roszczenia, a zatem zgoda pozwanego nie była wymagana.

W myśl przepisu art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. W ocenie Sądu brak było podstaw, aby oświadczenie o częściowym cofnięciu pozwu uznać za niedopuszczalne w oparciu o przepis art. 203 § 4 k.p.c., wobec czego Sąd umorzył w tej części postępowanie, o czym orzekł w punkcie V wyroku.

O kosztach sąd orzekł w punkcie VI wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. uznając powoda za stronę przegrywającą proces w 93,4%, a pozwanego w wysokości 6,6%. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów.

SSO Cezary Skwara

**Zarządzenie:** (...)