

Sygnatura akt XII C 1296/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. T.

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa 1/K. N. /PESEL: (...)/, 2/ J. N.

/PESEL: (...)/

przeciwko (...) spółką z o.o. z siedzibą w P. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów, solidarnie, kwotę 29.430 zł /dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści złotych/ z odsetkami ustawowymi od dnia 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości oddala.

/-/ E. H.

Sygn akt XII C 1296/14/3

U z a s a d n i e n i e wyroku częściowego :

Powodowie: K. N. i J. N., wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz, solidarnie, kwoty 80.000 zł stanowiącej sumę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości będący skutkiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania /70.000 zł/ i zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego /10.000 zł/ z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu, czyli od 19 marca 2014 r. od kwoty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości /k.1,2, 4 i 359/ i z odsetkami ustawowymi od kwoty 10.000 zł od dnia wydania wyroku /k.2 i 6/ do dnia zapłaty każdej z tych kwot, oraz zwrotu, solidarnie, kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazali art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska, oraz art. 135 ust. 3 ustawy Prawo o ochronie środowiska /k.4 i 5/.

Pozwany, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów, solidarnie, na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k. 86/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości o obszarze 0,0988 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) /k.11- 14- poświadczona kserokopia odpisu zwykłego księgi wieczystej, której stan wpisów pozostaje bez zmian w zakresie istotnym dla meritum sprawy, k. 15- wypis z rejestru gruntów w poświadczonej kserokopii/.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny zawierający na parterze 2 lokale usługowe, w tym lokal wykorzystywany jako apteka, a na I piętrze 4 lokale mieszkalne do których przynależą pomieszczenia gospodarcze / k.206, 207 i 209- opinia biegłego R. D. (1)/.

Powodowie nabyli nieruchomość 21 września 1999r. czyli w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, natomiast nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania /k.13/.

Na podstawie decyzji P. M. P. z 22 lutego 2000 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na budowę budynku jednorodzinnego z lokalem użytkowym w części parterowej/k.354/ postawili dom wolnostojący, a 15 listopada 2000 r. uzyskali potwierdzenie, że nadaje się w całości do użytkowania

/k.17- pismo Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P./.

Dnia 30 stycznia 2012 r. S. W. (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P.. Weszła ona w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), czyli w dniu 28 lutego 2012 r. /k.18- 78- kserokopia uchwały z uzasadnieniem i wykazem nieruchomości objętych o.o.u. w całości, lub w części/.

Nieruchomość powodów znalazła się w części w strefie zewnętrznej o.o.u. /k. 53- wykaz nieruchomości, oraz k.205 i 208- mapa działek, zdjęcie satelitarne i szkic sytuacyjny/.

Ograniczenia użytkowania w strefie zewnętrznej polegają na:

a/ zakazie budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b/dopuszczeniu rozbudowy, odbudowy, oraz nadbudowy istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c/ zakazie tworzenia stref A uzdrowisk /k. 20- § 8 ust.1 uchwały/.

Wartość czterech mieszkań, według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia opinii /k. 198, dzień 6 maja 2015 r./ wynosiła łącznie 1.089.988,65 zł /282.377,51+ 301.279,05+ 286.959,70+ 219.372,39/

, a utrata jej wartości rynkowej tych mieszkań na skutek wprowadzenia o.o.w. wynosiła łącznie **29.430 zł** /k.217- 228- opinia biegłego R. D. (1), k. 356 i 358- zeznania biegłego/.

Spadek wartości rynkowej był skutkiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania niezależnie od natężenia w porze dziennej, lub nocnej i poszczególnych porach roku rzeczywistego poziomu hałasu limitowanego przez pozwanego.

Powszechna wiedza o istnieniu o.o.u., wynikających z tego ograniczeniach i perspektywie wzrostu w przyszłości hałasu emitowanego przez lotnisko ma i będzie miała wpływ na obniżenie wartości nieruchomości położonych w całości, lub w części w o.o.u. niezależnie od zakresu przekroczeń limitów hałasu i starań pozwanego o jego ograniczenie, oraz monitorowania natężenia hałasu w strefie i na jej granicach.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie w/w kserokopii dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały, a sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich z urzędu.

Kserokopie fragmentu opinii biegłego K. R. /k.302/ , artykułu dr. B. H. /k.294- 302/, a także prywatnej opinii dołączonej do pisma z dnia 23 września 2015 r. złożonego bez zezwolenia i zwróconego pełnomocnikowi pozwanego/

były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem dotyczyły innych stanów faktycznych, lub miały charakter wysoce ogólny.

Zeznaniom świadka B. G. /k.165- 169/ zawnioskowanego przez pozwanego po cofnięciu wniosku o przesłuchanie świadka T. J., oraz zeznaniom pozwanego

/k. 169- 171- zeznania G. B.- vice prezesa zarządu pozwanego/ sąd dał wiarę, bowiem nie były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń i nie kolidowały z powziętą przez sąd z urzędu wiedzą z innych spraw podobnego rodzaju.

W szczególności sąd dał wiarę G. B. i świadkowi B. G., że pozwany podjął konkretne działania skutkujące ograniczaniem hałasu oddziaływującego na środowisko i stara się ten hałas systematycznie umniejszać, a także monitoruje jego natężenie mierząc jego poziom o różnych porach w systematycznie przemieszczanych punktach kontrolnych.

Przesłuchanie świadka Z. G. /k.89v/ sąd uznał za dowód zbędny po przesłuchaniu świadka B. G..

Wobec precyzyjnego przedstawienia wniosków i twierdzeń powodów w pozwie i dołączenia kompletu dowodów z dokumentów sąd odstąpił od przesłuchania powodów.

Opinia biegłego R. D. (2) z dnia 6 maja 2015 r.

uwzględniała wyczerpująco wszelkie istotne okoliczności i wydana została w oparciu o jak najszerszą wiedzę dostępną w dacie jej wydania i była tak dokładna jak to jest możliwe.

Sąd ocenił, że w swych zeznaniach /k.355- 358- skrót protokolarny zeznań, k.360- płyta CD z pełnym nagraniem zeznań na rozprawie/ biegły opinię obronił i wyjaśnił dodatkowo wątpliwości wynikające z faktu, że dom zawierający cztery odrębne mieszkania wraz z przynależnościami potraktowany został jak dom jednorodzinny ze względu na zmianę przepisów między wybudowaniem domu jako jednorodzinnego, a datą wyceny. Wyjaśnił też dlaczego położenie częściowe nieruchomości w o.o.u. wpływa na wartość mieszkań mimo, że granica nie przebiega przez budynek i z jakiej przyczyny nie badał ewentualnego ubytku wartości lokali użytkowych.

Zeznania biegłego logiczne, a opinia w sposób rzeczowy i wyczerpujący odpowiada na pytania sądu zawarte w tezie dowodowej.

Sąd uznał opinię i zeznania biegłego za wysoce przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i wysokości tego odszkodowania.

Ze względu na pozytywną ocenę opinii biegłego R. D. (1) i jego zeznań sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o kolejną opinię /k.358/, bowiem dowód ten był zbędny, a jego przeprowadzenie niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie opierali swe żądanie przede wszystkim na tzw. normatywnym związku przyczynowym. Jako jego podstawę prawną trafnie wskazali art.129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska.

Przepis art.129 ust.2 u.p.o.ś. stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W myśl ust.4 tego przepisu 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. Według art. 136 ust.1 u.p.o.ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru

ograniczonego użytkownika właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne.

Ustęp 2 tego przepisu stanowi, iż obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zgodnie zaś z art.136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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.

Niewątpliwie powodowie wniesli niniejsze powództwo w terminie wskazanym przez ustawę, tj. przed dniem 24 kwietnia 2015 r.

Jak już wskazano zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. podaje się, iż w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, a szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nastąpił rzeczywisty spadek wartości nieruchomości powodów wynikający z tego, że i powodowie i potencjalni kolejni właściciele tej nieruchomości zmuszeni są do znoszenia hałasu emitowanego przez pozwane lotnisko niezależnie od tego, czy będzie on przekraczał dopuszczalne normy hałasu, czy nie, z jaką częstotliwością naruszenia te będą występowały i jak będą znaczne.

Konieczność znoszenia hałasu jest oczywistym ograniczeniem prawa własności, bowiem powodowie nie mają już możliwości prawnie skutecznej ochrony swych dóbr osobistych naruszanych przez przekraczający normy hałas emitowany przez pozwanego teraz, lub w przyszłości- muszą ten hałas znosić.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania równoznaczne jest z publicznym potwierdzeniem, że lotnisko emituje hałas oddziałujący na ten obszar w stopniu skutkującym ograniczone, w określony sposób, możliwości korzystania z nieruchomości na tym obszarze położonych, a hałas jest do tego stopnia dokuczliwy, że wskazane jest sfinansowanie urządzeń, elementów wyposażenia domów, lub wręcz przebudowy domów, aby się przed nim chronić.

Podane w w/w opinii informacje dotyczące wpływu hałasu na emitowanego przez otoczenie na ceny nieruchomości dotyczące lotniska w K. i lotnisk zagranicznych /k.213- 215/ nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią zbiór informacji dłaczego następuje spadek wartości nieruchomości położonych w okolicy lotnisk.

Tak więc fakt, że aktualnie pozwany monitoruje hałas i stara się go ograniczać nie ma wpływu na spadek wartości nieruchomości powodów położonej w strefie wewnętrznej o.o.u. dopóki obszar ograniczonego użytkowania istnieje, dopuszczalna jest w jego obrębie możliwość emisji hałasu w stopniu ponadnormatywnym, a natężenie ruchu lotniczego w przyszłości może emisję hałasu potęgować.

Ponieważ, po wprowadzeniu o.o.u. nastąpił spadek wartości mieszkań znajdujących się w budynku na nieruchomości powodów o łączną kwotę 29.430 zł, jak wykazano powyżej, powodowie ponieśli konkretną szkodę w tej wysokości.

Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania przed wniesieniem pozwu /k.79- 81- pismo z 25 lutego 2014 r. z potwierdzeniem nadania przesyłki poleconej/, jednak w tym wezwaniu powodowie zażądali kwoty 500.000 zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości . Powodowie nie poparli swych żądań żadną opinią zleconą we własnym zakresie.

Pozwany orientował się, że nieruchomość powodów jedynie częściowo leży w obszarze ograniczonego użytkowania i to w jego zewnętrznej strefie zatem żądanie kwoty 500.000 zł mógł ocenić jako wysoce przesadzone, a nawet w całości nieuzasadnione.

Odpis opinii biegłego R. D. (1) został doręczony pozwanemu 16 czerwca 2015 r. /k.256- zwrotne poświadczenie odbioru/ i pozwany, przeciwko któremu są kierowane powództwa podobnego rodzaju i to w znacznej liczbie mógł wówczas ocenić, w jakiej części roszczenie powodów jest uprawdopodobnione.

Ponieważ roszczenie o odszkodowanie za ubytek wartości nieruchomości w kwocie 70.000 zł było pozwanemu znane od czasu doręczenia odpisu pozwu /k. 88- zwrotne poświadczenie odbioru/ pozwany mógł zweryfikować i zapłacić kwotę niższą wskazaną w w/w opinii biegłego.

W tym stanie rzeczy należało zasądzić kwotę 29.430 zł z odsetkami ustawowymi od 16 czerwca 2015 r., gdyż w tym dniu żądane świadczenie mogło być zweryfikowane i stało się wymagalne.

Odsetki ustawowe zasądzono na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zostanie zawarte w wyroku końcowym.

/-/ E. H.