

Sygnatura akt XII C 738/16

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 15 marca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa**

**Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka**

**po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 r. w Poznaniu na rozprawie**

**sprawy z powództwa Z. K. (PESEL : (...)) i M. K.**

**(PESEL : (...))**

**przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.**

**(KRS : (...))**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego, solidarnie, na rzecz powodów kwotę 56.485 zł ( pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 50.000 zł od dnia 31 sierpnia 2017r,

- 6485 zł od dnia 18 października 2017r. do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. W pozostałej części oddala powództwo o odsetki od kwoty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 738/16/3

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

Powodowie, Z. K. i M. K., wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz, kwoty 26.000 zł stanowiącej odszkodowanie za poniesienie nakładów koniecznych dla uzyskania prawidłowego klimatu akustycznego w znajdujących się na ich nieruchomości pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a także kwoty 50.000 zł jako odszkodowania za spadek wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 r. , czyli od dnia doręczenia pozwanemu wezwania o zapłatę, oraz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Następnie, w piśmie z dnia 16 października 2017 r. , doręczonym pozwanemu w dniu 17, lub 18 października 2017 r. /k.310/, rozszerzyli roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości wnosząc o zasądzenie, oprócz dotąd dochodzonego roszczenia z tego tytułu, dodatkowo kwoty 6485 zł z odsetkami ustawowymi od 31 stycznia 2014 r. /k.615/.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska w związku z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo o ochronie środowiska, oraz akt 435 k.c. /k.4 i 5/.

Pozwany, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k. 137/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości o obszarze 0,0804 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) /k.20- poświadczona kserokopia odpisu zwykłego księgi wieczystej, której stan wpisów pozostaje bez zmian w zakresie istotnym dla meritum sprawy, k. 24- kserokopia wypisu z rejestru gruntów, k.29 opinii biegłego R. D. (1) z notatką badania księgi wieczystej/.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny postawiony w II połowie lat 80- tych jako budynek gospodarczy, a następnie przebudowany /k.26- 43- kserokopie projektu technicznego, k. 9 i 10- opinia biegłego R. D. (1) w pliku przy okładce III tomu akt/.

Powodowie nabyli nieruchomość do współwłasności 25 czerwca 1985 r. a budynek gospodarczy przebudowali na mieszkalny przed 1990 r., czyli w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, ale nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania /k.20/.

Dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) 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.

Nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie wewnętrznej o.o.u.

/bezsporne/.

Ograniczenia użytkowania w strefie wewnętrznej 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,

d/ dopuszczeniu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej/§ 8 ust.2 uchwały/.

W obszarze ograniczonego użytkowania uchwała wprowadziła więc wymagania techniczne dotyczące budynków, które w strefie wewnętrznej polegały na zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej /§9 ust. 2 uchwały/.

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia tej opinii /31 sierpnia 2017 r./ wynosiła 418.404 zł , a utrata jej wartości rynkowej wynosiła **56.485 zł** /k.25- opinii biegłego R. D. (1), k. 375- 378- zeznania biegłego/.

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. Dowodów z zeznań świadków B. G. i M. D. wskazanych przez pozwanego /k.142/, sąd nie przeprowadził ponieważ z innych spraw podobnego rodzaju wiedział, że pozwany podjął konkretne działania skutkujące ograniczaniem hałasu oddziaływującego na środowisko i stara się

ten hałas systematycznie umniejszać, a także monitoruje jego natężenie /te k.214- 219- opis procedur dotyczących obniżania hałasu, k.214- 219- raport oddziaływania na środowisko/.

Po zeznaniach informacyjnych powodów z których to zeznań wynikało , że nie dokonali żadnych nakładów mających na celu ograniczenie hałasu i poprawę klimatu akustycznego, lub innych nakładów zwiększających wartość nieruchomości po ustanowieniu o.o.u. /k. 263- 264- skrót protokolarny zeznań, k. 266- płyta CD/ sąd nie przeprowadzał, na tym etapie postępowania, dowodu z przesłuchania stron.

Opinia każdego biegłego stanowi hipotezę przy tego typu stanie faktycznym, jednak ważne jest, żeby uwzględniała wyczerpująco wszelkie istotne dla sprawy okoliczności i wydana została w oparciu o dotyczącą tego konkretnego stanu faktycznego, jak najszerszą wiedzę dostępną w dacie jej wydania i była, jednocześnie, tak dokładna jak to jest możliwe.

Opinia biegłego R. D. (2) z dnia 31 sierpnia 2017 r., wraz z zeznaniami biegłego /k.375- 378- protokół , k. 380- nagranie rozprawy na płycie CD/ spełniają te kryteria.

Ponadto opinia i zeznania są logiczne, a opinia w sposób rzeczowy i wyczerpujący odpowiada na pytania sądu zawarte w tezie dowodowej dotyczące wartości nieruchomości i spadku wartości na dzień wydania opinii.

Przyjęta przez biegłego metoda szacowania spadku wartości, w ocenie sądu, jest trafna, a w swych zeznaniach biegły opinię w pełni obronił.

Sąd uznał opinię i zeznania biegłego za wysoce przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy w części roszczenia dotyczącej odszkodowania 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.317/, bowiem dowód ten był zbędny, a jego przeprowadzenie niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie.

Ponieważ złożone przez pozwanego w całości, lub fragmentach, opinie prywatne wydane na jego zlecenie, lub pisma stanowiące odpowiedzi na jego pytania, ewentualnie rozważania teoretyczne /np. k.322- 338/ nie dotyczyły niniejszego stanu faktycznego, zawierały informacje wysoce ogólne i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy sąd oddalił wniosek o dopuszczenie ich w poczet dowodów /k.379/.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie opierali swe żądanie przede wszystkim na tzw. normatywnym związku przyczynowym. Jako jego podstawę prawną wskazali art.129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 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.

Według art. 136 ust.1 u.p.o.ś. w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania 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 z art.136 ust. 3 u.p.o.ś. 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.

Niewątpliwie powodowie złożyli wniosek o wypłatę odszkodowania w terminie wskazanym przez w/w Ustawę, w art. 129 ust. 4 tj. przed 24 kwietnia 2015 r.

/k. 19- kserokopia wniosku z dnia 17 lutego 2014 r. doręczonego pozwanemu 24 lutego 2014 r./.

Jak już wskazano, art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., wskazuje, iż w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

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.

Obowiązek znoszenia hałasu jest oczywistym ograniczeniem prawa własności, bowiem powodowie pozbawieni zostali możliwości prawnie skutecznej ochrony swych dóbr osobistych naruszanych przez przekraczający normy hałas emitowany przez pozwanego teraz, lub w przyszłości, czyli 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 i będzie do tego stopnia dokuczliwy, że wskazane jest sfinansowanie urządzeń, elementów wyposażenia domów, lub wręcz przebudowy domów, aby się przed nim chronić.

Wprawdzie podane w w/w opinii informacje dotyczące wpływu na ceny nieruchomości hałasu emitowanego na otoczenie przez lotnisko w K. i lotniska zagraniczne /k.15- k.17 opinii/ nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią zbiór informacji dlatego następuje realny spadek wartości nieruchomości położonych w okolicy lotnisk. Mieszczą się też w części ogólnej opinii.

Okoliczność, że aktualnie pozwany monitoruje hałas i stara się go ograniczać nie ma wpływu na wartość 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 nieruchomości powodów o 56.485 zł, według cen z daty wydania opinii, jak to wykazano powyżej, powodowie ponieśli konkretną szkodę w tej wysokości.

Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania ponad 2 lata przed wniesieniem pozwu.

W piśmie z 17 lutego 2014 r., które pozwany odebrał 22 lutego 2014 r. powodowie domagali się zapłaty kwoty 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kwoty 100.000 zł z tytułu nakładów na „wygłuszenie budynku mieszkalnego” /k.19/ jednak w tym wezwaniu powodowie nie poparli swych żądań zawartych żadną opinią zleconą we własnym zakresie.

Nie dołączyli też takiej opinii do pozwu w którym swe żądania, w porównaniu z w/w wezwaniem istotnie ograniczyli wobec czego ich roszczenia, w obu przypadkach należało uznać za nieuprawdopodobnione i ocenić, że pozwany, wobec różnicy wynoszącej 100.000 zł, nie był w stanie tych roszczeń wówczas zweryfikować.

Opinia biegłego R. D. (1) wskazuje ubytek wartości nieruchomości według cen z daty jej wydania i pozwany odnośnie kwoty odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości żądanej w pozwie /50.000 zł/ powinien dokonać zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od daty wydania opinii, bowiem ta kwota mieści się w ramach żądania powodów wskazanego w pozwie.

Pozostała kwota, czyli 6485 zł stała się wymagalna od 18 października 2017 r., czyli od dnia następnego po wysłaniu listem poleconym pisma procesowego z dnia 16 października 2017 r. pełnomocnikowi pozwanej /k. 310- potwierdzenie nadania listu poleconego/. Ponieważ żądanie powodów o odszkodowanie za ubytek wartości ich nieruchomości na skutek wyżej opisanego wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania zostało wyjaśnione, udowodnione i nadaje się do rozstrzygnięcia sąd wydał wyrok częściowy zgodnie z art. 317§1 k.p.c.

Ponieważ powodowie są małżeństwem, a ich wspólne prawa majątkowe regulowane są przez przepisy dotyczące ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, która jest nadal współwłasnością łączną, zasądzono na ich rzecz, solidarnie, na podstawie w/w przepisów, oraz art. 31 k.r.o. w związku z art. 46 k.r.o. , oraz a contrario art. 1034 k.p.c. kwotę 56.485 zł z odsetkami ustawowymi z odsetkami za opóźnienie zgodnie z art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c. jak w punkcie I wyroku częściowego.

W punkcie II wyroku częściowego oddalone zostało roszczenie akcesoryjne o odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości żądane za okresy wcześniejsze.

/-/ E. Hoffa