

Sygnatura akt XII C 2078/17

WYROK 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 lutego 2018 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. (PESEL : (...)), D. P. (PESEL : (...))

przeciwko (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. (KRS : (...))

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów, solidarnie, kwotę 165603 zł (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset trzy złote) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 20.000 zł od 7 lutego 2017r,

- od kwoty 145.603 zł od 13 października 2017r do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu :

1/ zasądza od pozwanego na rzecz powodów, solidarnie, kwotę 8800 zł (osiem tysięcy osiemset złotych),

2/ nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 16.572 zł (szesnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 2078/17/3

UZASADNIENIE

Powodowie, J. P. i D. P., wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz, kwoty 20.000 zł stanowiącej odszkodowanie za obniżenie wartości trzech nieruchomości stanowiących ich współwłasność, z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 r. , czyli od dnia doręczenia pozwanemu wezwania o zapłatę, oraz o zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Następnie, w piśmie z dnia 11 października 2017 r. , doręczonym pozwanemu na rozprawie w dniu 13 października 2017 r. , zmodyfikowali roszczenie wnosząc o zasądzenie, oprócz dotąd dochodzonego roszczenia z w/w tytułu, dodatkowo kwoty 145.603 zł z odsetkami ustawowymi od daty wskazanej w pozwie ze wskazaniem, że od 1 stycznia 2016 r. są to odsetki ustawowe za opóźnienie /k.388- 390/.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska w związku z art. 435 k.c. i art. 322- 325 ustawy Prawo o ochronie środowiska /k.6- 7/.

Pozwany, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów, solidarnie, na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k. 60/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, następujących nieruchomości:

- o obszarze 0,0689 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...), zabudowanej budynkiem przedszkola z lokalem mieszkalnym,

- o obszarze 0,0669 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) i zabudowanej budynkiem mieszkalno- handlowym i budynkiem gospodarczym,

- o obszarze 0,0640 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym /k.29- 34- kserokopie odpisów zwykłych ksiąg wieczystych, których stan wpisów pozostaje bez zmian w zakresie istotnym dla meritum sprawy, k. 190-192 i 224, k. 225-227 i 247, k.261- 263, k.281- opinie biegłego R. D. (1), k.399- 403- szkice sytuacyjne/.

Powodowie nabyli nieruchomości do współwłasności na skutek umów kupna-sprzedaży zawartych kolejno w 1978 r., w 1991 r. i w 2010 r. czyli w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, ale nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania /k.29v, 31v i 33v/.

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 28 lutego 2012 r.

Nieruchomość powodów znalazły się w całości w strefie zewnętrznej o.o.u.

/bezsporne/.

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,

W obszarze ograniczonego użytkowania uchwała wprowadziła więc wymagania techniczne dotyczące budynków, które w strefie zewnętrznej polegały na zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Pozwany wprawdzie stosuje procedury mające na celu ograniczanie hałasu emitowanego w czasie startów, lądowań, oraz podczas działania urządzeń obsługujących samoloty i monitoruje natężenie hałasu zgodnie z Raportem oddziaływania na środowisko /k.138- 158- kserokopia raportu/, ale działania te nie doprowadziły do umniejszenia, lub likwidacji obszaru ograniczonego użytkowania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia tej opinii /20 marca 2015 r./, oraz obniżenie ich wartości wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. wynosiły odpowiednio dla nieruchomości:

- o obszarze 0,0689 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) , zabudowanej budynkiem przedszkola z lokalem mieszkalnym- wartość- 1.038.355,06, utrata jej wartości- rynkowej **70.608 zł** /k.277- opinii biegłego R. D. (1)/.

- o obszarze 0,0669 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) i zabudowanej budynkiem mieszkalno- handlowym i budynkiem gospodarczym- wartość – 891.676,02 zł, a utrata jej wartości rynkowej- **60.634 zł** /k.242- opinii biegłego R. D. (1)/.

- o obszarze 0,0640 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...) - wartość 505.315,48 zł , a utrata jej wartości rynkowej- **34.361 zł** /k.207- opinii biegłego R. D. (1) /.

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.

Opinia biegłego stanowi zawsze 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.

Opinie biegłego R. D. (2) datowane 3 lipca 2017 r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 5 września 2017 r. /k.363- 366/ spełniają te kryteria.

Są logiczne i w sposób rzeczowy, oraz wyczerpujący odpowiadają na pytania sądu zawarte w tezie dowodowej, a opinia uzupełniająca- również na pytania pozwanego. Opinie są wysoce przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przyjęta przez biegłego metoda szacowania spadku wartości, w ocenie sądu, jest prawidłowa.

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

/k.467- postanowienie o oddaleniu wniosku/.

Pozwany, po otrzymaniu opinii uzupełniającej, nie domagał się przesłuchania biegłego R. D. (1) /k.386/. W tej sytuacji sąd zaniechał przesłuchania biegłego z urzędu.

Ponieważ złożone przez pozwanego w całości, lub fragmentach, opinie i oceny prywatne wydane na jego zlecenie, lub pisma stanowiące odpowiedzi na jego pytania, ewentualnie rozważania teoretyczne /np. k.395v- 425/ nie dotyczyły niniejszego stanu faktycznego, zawierały informacje wysoce ogólne i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy sąd nie zaliczył ich w poczet dowodów.

Dowód z przesłuchania stron był niepotrzebny wobec wyjaśnienia wszelkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie opierali swe żądanie przede wszystkim na tzw. normatywnym związku przyczynowym. Jako jego podstawę prawną 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 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.

Powodowie 20 lutego 2014 r. , a więc w terminie wskazanym przez ustawę, tj. przed dniem 24 kwietnia 2015 r. złożyli w Sądzie Rejonowym (...) wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej w którym domagali się zapłaty kwoty 750.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości w/w trzech nieruchomości /k.25- 28- kserokopia wniosku zarejestrowanego jako sprawa (...)/.

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 dokuczliwy. Tak więc fakt, że aktualnie pozwany monitoruje hałas i stara się go ograniczać nie ma wpływu na wartość nieruchomości powodów położonej w strefie zewnętrznej 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 trzech nieruchomości powodów o **165.603 zł** łącznie /34.361+ 60.634+ 70.608/ według cen z 3 lipca 2017 r., czyli cen z dat wydania opinii głównych, powodowie, jak to wykazano powyżej, ponieśli konkretną szkodę w tej wysokości.

Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

W piśmie z 20 lutego 2014 r., które pełnomocnik pozwanego odebrał dnia 14 kwietnia 2014 r. powodowie domagali się zapłaty kwoty 750.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości /k.25- 27/ jednak nie poparli swych żądań opinią zleconą we własnym zakresie. W tej sytuacji ich roszczenie należało uznać za nieuprawdopodobnione i ocenić, że pozwany nie był w stanie tych roszczeń zweryfikować.

Nie dołączyli też takiej opinii do pozwu, ale swe żądania istotnie w nim ograniczyli domagając się zapłaty kwoty 20.000 zł, czyli 2,6 % kwoty żądanej w wezwaniu do próby ugodowej. Pozew został jednak doręczony pozwanemu dnia 2 lutego 2017 r., a więc w okresie gdy pozwany, opierając się na wiedzy pochodzącej ze spraw podobnego rodzaju ,oraz orzeczeń

sądów I i II instancji z uzasadnieniami, mógł roszczenie powodów zweryfikować, uznać za prawidłowo oszacowane i zapłacić żadaną kwotę.

Odpisy opinii głównych biegłego R. D. (1) zostały doręczone pozwanemu w dniu 17 lipca 2017 r. /k.290- zwrotne poświadczenie odbioru/, a odpis opinii uzupełniającej- dnia 30 sierpnia 2017 r. /k.369- zwrotne poświadczenie odbioru/. Pozwany, przeciwko któremu są kierowane powództwa podobnego rodzaju i to w znacznej liczbie mógł wówczas ocenić, że roszczenie powodów dotyczące odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości zostało uprawdopodobnione w kwocie wskazanej przez biegłego.

Po doręczeniu mu w dniu 13 października 2017 r. pisma powodów z rozszerzeniem żądania pozwu mógł niezwłocznie ocenić, że rozszerzone roszczenie znajduje oparcie w trafnym oszacowaniu odszkodowania przez biegłego.

Ponieważ roszczenie o odszkodowanie za ubytek wartości nieruchomości w kwocie 165.603 zł było, z wyżej opisanych przyczyn, wymagalne co do kwoty 20.000 zł od 7 lutego 2017 r., a co do kwoty 145.603 zł od dnia 13 października 2017 r. należało je zasądzić z odsetkami ustawowymi za opóźnienie jak w punkcie I wyroku na podstawie wyżej wskazanych przepisów, a także art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c.

Powodowie są małżeństwem w którym funkcjonuje nadal ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Kwotę odszkodowania należało zasądzić solidarnie na ich rzecz.

Oplata od roszczenia w kwocie 165.603 zł wynosi 8281 zł i powodowie ponieśli ją w całości /k.34/. Koszty opinii biegłego wynoszą 11.701,59 zł /k.338- postanowienie z 9 sierpnia 2017 r./ i 589,85 zł /k.437- 438- postanowienie z dnia 23 listopada 2017 r./, łącznie 20.572,44 zł, a w zaokrągleniu 20.572 zł.

Powodowie uiszcili 1000 zł opłaty i 3000 zł zaliczki /k.22 i k.172/.

Roszczenie powodów zostało uwzględnione w całości.

Pozwany przegrał sprawę wobec czego powinien zwrócić powodom poniesione przez nich koszty sądowe w kwocie 4000 zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4800 zł /§6 ust.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...- Dz. U. z 2015 r. poz.1804/ i to na podstawie art. 98§1 i 2 k.p.c. w związku z art. 105§2 k.p.c.

Pozostałą kwotę kosztów sądowych, czyli 16.572 zł sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z art113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z 28 lipca 2005 r. /tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.623/.

/-/ E. Hoffa