

Sygnatura akt XII C 1510/13

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 15 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ewa Hoffa

Protokolant:ST SEKR. SĄD. K. T.

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa B. R. /PESEL: (...)/

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

o zapłatę

I. Tytułem odszkodowania za utratę części wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), a zapisanej w księdze wieczystej (...) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 118.500 zł /sto osiemnaście tysięcy pięćset złotych/ z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 46.000 zł od dnia 30 stycznia 2015 r. ,

- od kwoty 72.500 zł od dnia 3 grudnia 2015 r.

do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. W pozostałej części powództwo oddała.

/-/ E. H.

Sygn akt XII C 1510/13/3

U z a s a d n i e n i e wyroku częściowego z dnia 15 lutego 2015 r.

Powódka, B. R., wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 76.000 zł stanowiącej sumę odszkodowania za spadek wartości nieruchomości będący skutkiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania /46.000 zł/ i zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego /30.000 zł/ z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2013 r. /k.1 i 2/.

W piśmie procesowym z 11 grudnia 2015 r. rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 118.750 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 46.000 zł od 21 czerwca 2013 r., a od kwoty 72.500 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty każdej z tych kwot /k. 327/ .

Pismo z dnia 11 grudnia 2015 r, zostało doręczone pozwanemu /k.327- potwierdzenie wysłania przesyłką poleconą, k. 364- oświadczenie pełnomocnika pozwanego na rozprawie/.

Domagała się zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k. 1 i 327/.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazała art. 136 ust. 1 i 3 ustawy Prawo o ochronie środowiska, oraz art. 129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska /k. 8/.

Pozwany, (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k. 37 i 364/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką nieruchomości o obszarze 0,0760 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) /k.13- 20- wydruk księgi wieczystej z rejestru Ministerstwa Sprawiedliwości, której stan wpisów pozostaje bez zmian w zakresie istotnym dla meritum sprawy, k. 21 i 22- wydruki części mapy z zaznaczeniem obszaru ograniczonego użytkowania i posadowienia nieruchomości powódki/.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, podpiwniczony, dwukondygnacyjny /k. 9 i 10 - opinii biegłego K. R.- plik w przezroczystej okładce/.

Powódka nabyła nieruchomość 2 kwietnia 1999 r. czyli w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, natomiast nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania .

Następnie powódka i jej mąż postawili legalnie budynek mieszkalny /k.10- opinia biegłego/, a po częściowym podziale majątku wspólnego powódka stała się jedyną właścicielką nieruchomości i nakładów poniesionych na nią z majątku wspólnego /k.17- wpisy w KW/.

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. /k.23 i 24- kserokopia załącznika nr 7 (...) do w/w uchwały i wykazem nieruchomości objętych o.o.u. w całości, lub w części/.

Nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej o.o.u. /k.23/.

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 /k. 14 opinii/.

Wartość nieruchomości, według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia opinii, czyli 17 stycznia 2015 r. wynosiła 823.140 zł, a utrata jej wartości rynkowej na skutek wprowadzenia o.o.w. wynosiła 118.500 zł /k. 37- opinii biegłego R. D., k. 310 akt- pismo modyfikujące opinię i k. 318-320- 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 emitowanego przez pozwanego.

(...) 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 o.o.u.

niezależnie od zakresu przekroczeń limitów hałasu i starań pozwanego o jego ograniczenie, oraz monitorowania natężenia hałasu na obszarze ograniczonego użytkowania i na jego 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: opinii zleconych przez pozwanego /k. 198-199 i 233-238/ i 340-349/ , a także prywatnej analizy sporządzonej przez dr. K. S. /k.229- 232/ i fragmentów opinii biegłego R. wydanej w innej sprawie /k.218-219/ były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem dotyczyły innych stanów faktycznych, lub miały charakter wysoce ogólny.

Wnioski o dowód z tych dokumentów sąd więc oddalił /k.364/.

Kolejne opinie prywatne dołączone do pisma z dnia 12 listopada 2015 r. nie były oceniane, bowiem stanowiły załączniki do pisma procesowego złożonego bez zezwolenia i zwróconego pełnomocnikowi pozwanego.

Zeznaniom świadka M. D. /k.136- 139/ i świadka T. J. /k.140- 141/ 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 świadkom, że pozwany podjął konkretne działania skutkujące ograniczaniem hałasu oddziałującego 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.

Wobec precyzyjnego przedstawienia wniosków i twierdzeń powódki, oraz przedstawienia dokumentów związanych z postawieniem budynku mieszkalnego na nieruchomości podczas wizji lokalnej zgodnie z oświadczeniem powódki złożonym na rozprawie w dniu 27 lutego 2014 r. /k.141/ sąd odstąpił od przesłuchania stron przed wydaniem wyroku częściowego.

Opinia biegłego K. R. z dnia 17 stycznia 2015 r. następnie zmodyfikowana co do zakresu transakcji wskazanych w opinii /k. 340- 317/ uwzględniała wyczerpująco wszelkie istotne okoliczności i została sporządzona w oparciu o jak najszerszą wiedzę dostępną w dacie jej wydania. Była też tak dokładna jak to jest możliwe.

Sąd ocenił, że w swych zeznaniach /k.318- 320- skrót protokolarny zeznań, k.322- płyta CD z pełnym nagraniem zeznań na rozprawie/ biegły opinię obronił i wyjaśnił, w ocenie sądu, wątpliwości i pytania stron przedstawione na piśmie /pozwany/, lub wyartykułowane na rozprawie.

Zeznania biegłego logicznie, a opinia w sposób rzeczowy i wyczerpujący, odpowiadają 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 K. R. i jego zeznań sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o kolejną opinię biegłego z dziedziny budownictwa i nieruchomości /k.364 pkt. 3 postanowienia/, bowiem dowód ten był zbędny, a jego przeprowadzenie niepotrzebnie przedłużyłoby postępowanie.

Ponieważ pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka /k.153 i 154/ i nie zaakceptował opinii biegłego K. R. w części dotyczącej zakresu i kosztów nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej /k.53- 58 opinii/sąd zdecydował się wydać wyrok częściowy co do roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości będący skutkiem wprowadzenia o.o.u. , czyli co do wyjaśnionej części żądań pozwu /art. 317§1 k.p.c./

Sąd zważył, co następuje:

Powódka opierała swe żądanie przede wszystkim na tzw. normatywnym związku przyczynowym. Jako jego podstawę prawną trafnie wskazała 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. Zgodnie zaś 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 powódka wniosła 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 powódki wynikający z tego, że i powódka 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 powódka nie ma już możliwości prawnie skutecznej ochrony swych dóbr osobistych naruszanych przez przekraczający normy hałas emitowany przez pozwanego teraz, lub w przyszłości. Powódka musi 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.14- 23 opinii biegłego/ nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią zbiór informacji dlaczego 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 powódki 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 powódki o kwotę 118.500 zł, jak wykazano powyżej, powódka poniosła konkretną szkodę w tej wysokości.

Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania przed wniesieniem pozwu /k.25- pismo z 5 czerwca 2013 r. bez poświadczenia nadania listem poleconym/, jednak w tym wezwaniu powódka zażądała kwoty 290.000 zł w tym kwoty 150.000 zł z tytułu obniżenia wartości ruchomości. Powódka nie poparła swych żądań żadną opinią zleconą we własnym zakresie.

Pozwany orientował się niewątpliwie, że nieruchomość powódki leży w obszarze ograniczonego użytkowania i to w jego wewnętrznej strefie jednak żądanie kwoty 290.000 zł jako odszkodowania mógł, zasadnie, ocenić jako znacznie zawyżone.

Kwota 76.000 zł dochodzona pozwem nie została uprawdopodobniona jakimikolwiek rachunkami dotyczącymi poniesionych nakładów w celu uzyskania właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku mieszkalnego wymagających ochrony akustycznej.

Nie dołączono też do pozwu odpisu opinii prywatnie zleconej, która uprawdopodobniałaby roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości.

Odpis opinii biegłego K. R. został doręczony pozwanemu w dniu

20 stycznia 2015 r. /k.118- zwrotne poświadczenie odbioru/, a odpis pisma modyfikującego tę opinię pozwany otrzymał na rozprawie dnia 3 grudnia 2015 r. Pozwany, przeciwko któremu są kierowane powództwa podobnego rodzaju i to w znacznej liczbie mógł wówczas ocenić, że roszczenie powódki jest udowodnione, a co najmniej wysoce uprawdopodobnione.

Roszczenie o odszkodowanie za ubytek wartości nieruchomości w kwocie 46.000 zł pozwany mógł zweryfikować w dniu doręczenia w/w opinii biegłego, czyli w dniu 30 stycznia 2015 r., a kwotę rozszerzonego roszczenia w dniu 3 grudnia 2015 r. kiedy to otrzymał złożone przez biegłego pismo modyfikujące opinię i wysłuchał zeznań biegłego.

W tym stanie rzeczy należało zasądzić kwotę 118.500 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 46.000 zł od 30 stycznia 2015 r., a od kwoty 72.500 zł od 3 grudnia 2015 r. gdyż w tych dniach zakres spadku wartości nieruchomości był znany pozwanemu, mógł być zweryfikowany i roszczenia w tym zakresie stały się wymagalne. Odsetki ustawowe za opóźnienie zasądzono na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c.

Roszczenie o świadczenia akcesoryjne sprzed w/w dat sąd oddalił w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zostanie zawarte w wyroku końcowym.

/-/ E. H.