

Sygn. akt **XXVI GC 799/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Bartosz Jakub Janicki</i>
Protokolant:	Sebastian Stulich

po rozpoznaniu 20 listopada 2020 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P., M. P.**

przeciwko (...) Portowi Lotniczemu W. Sp. z o.o. z siedzibą w N.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego M. Portu Lotniczego W. Sp. z o.o. z siedzibą w N. solidarnie na rzecz powodów P. P. i M. P. kwotę 146.601,00 zł (sto czterdzieści sześć tysięcy sześćset jeden złotych) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 11 października 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II umarza postępowanie w zakresie kwoty 20.000,00 zł;

III ustala, iż powodowie wygrali sprawę w całości i zasądza solidarnie na ich rzecz od pozwanego koszty procesu od kwoty wskazanej w punkcie I wyroku, przy czym ich szczegółowe wyliczenie powierza referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia;

IV nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie nieopłacone wydatki i opłaty sądowe, przy czym ich szczegółowe wyliczenie powierza referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia;

Sygn. akt: XXVI GC 799/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lipca 2014 r. powodowie P. P. i M. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanego M. Portu Lotniczego W. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. kwoty 100.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. Na wysokość dochodzonego roszczenia składa się kwota 80.000,00 zł tytułem odszkodowania oraz 20.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia (pozew k. 1-5).

Pismem procesowym z dnia 20 listopada 2020r. (doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na terminie rozprawy w tym samym dniu), pełnomocnik powodów rozszerzył powództwo o odszkodowanie do kwoty 146.601,00 zł i

jednocześnie cofnął pozew w zakresie zadania zapłaty 20.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia wraz ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 801).

Uzasadniając żądanie pozwu pełnomocnik podniósł, iż powodowie są właścicielami nieruchomości – działki budowlanej, nr ewidencyjny (...), położonej w miejscowości N. nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość jest położona w strefie ograniczonego użytkowania, utworzoną na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 czerwca 2012 r. W związku z powyższym prawo własności powodów zostało znacznie ograniczone, co doprowadziło do powstania szkody w zakresie obniżenia wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów na właściwą ochronę akustyczną budynku.

Pełnomocnik powodów wskazał, iż podstawą prawną roszczenia odszkodowawczego jest dyspozycja art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 czerwca 2015r. pozwany (...) spółka z o.o. z siedzibą w N. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 114-121).

Pełnomocnik pozwanego przyznał, iż nieruchomość powodów w całości leży w (...) Ograniczonego (...) (dalej (...)), jednakże nie ma podstaw do żądania odszkodowania na podstawie art. 129 Prawa ochrony środowiska (dalej (...)), gdyż powodowie nie wykazali, iż by na skutek li tylko ustanowienia (...), nastąpiło takie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, które mogłoby prowadzić do utraty jej wartości. Zdaniem pozwanego nie doszło w przypadku nieruchomości powodów do uszczuplenia zakresu i sposobu korzystania z niej, nie doprowadziło to również do zmiany jej przeznaczenia. Nadto pełnomocnik podniósł, iż nieruchomość powodów jedynie w nocy jest narażona na hałas przekraczający normę 50 dB i to tylko o 5 dB. W ciągu dnia, z uwagi na fakt, iż powyższa nieruchomość leży poza oddziaływaniem 60 dB, nie dochodzi do przekroczenia norm.

W dalszych pismach procesowych oraz na terminach rozprawy pełnomocnicy stron pozostali przy swoich stanowiskach w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny przedmiotowej sprawy, istotny ze względu na zakres jej rozpoznania:

Powodowie P. P. i M. P. są właścicielami nieruchomości – działki budowlanej o powierzchni 1612 m. kw. zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 143,9 m.kw. nr ewidencyjny (...) położonej w miejscowości N. nr (...) Gmina P., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (k. 10-11 wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków, k. 12-13 odpis z KW, k. 14 zaświadczenie z Urzędu Gminy P.).

Uchwałą z dnia 25 czerwca 2012 r. Nr (...) Sejmiku Województwa (...) został utworzony (...) ograniczonego (...) w N., którego zarządcą został pozwany (k. 19 § 1).

Granica zewnętrzna (...) została wyznaczona na podstawie izolinii równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej LAeqN=50 dB, natomiast granica wewnętrzna (...) została wyznaczona zgodnie z granicami tereny portu lotniczego (§3).

W § 4 w/w uchwały wprowadzone zostały następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży.

Uchwała w treści § 5 określiła następujące wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...):

1) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, okien i drzwi w przegrodach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej PB) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające dopuszczalne poziomy hałasu w pomieszczeniach – zgodnie z PB i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Zgodnie z załącznikiem nr 4 do w/w uchwały nieruchomości powodów w całości znajduje się na terenie (...) (k. 19-24).

Koszty poniesione przez powodów oraz te które będą musieli ponieść celem poprawienia izolacyjności budynku mieszkalnego położonego w strefie w której dochodzi do przekroczeń poziomu hałasu, w zakresie wymiany okien, zabudowy poddasza o grubości 30 cm (dodatkowe ocieplenie połaci dachowej) oraz montażu nawiewników wynosi 42.715,53 zł brutto (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy budowlanego J. S. k. 273-309, k. 362-369).

Koszt montażu klimatyzacji w związku z koniecznością zapewnienia izolacji akustycznej w miesiącach letnich i jednocześnie utrzymania odpowiedniej temperatury powietrza zamyka się w kwocie 54.694,05 zł (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy budowlanego R. P. k. 463-499, k. 565-601).

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej będącej własnością powodów wynosi 523.322,00 zł. W związku z utworzeniem (...) nastąpiła zmiana wartości nieruchomości poprzez jej obciążenie hałasem emitowanym przez samoloty startujące, lądujące i przelatujące nad lotniskiem. Emisja hałasu ma swój wymiar w wielkości współczynnika negatywnego sąsiedztwa i ten właśnie czynnik wpłynął na utratę wartości nieruchomości. Z analizy transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru oddziaływania lotniska, utrata wartości rynkowej nieruchomości powodów wynosi 49.192,25 zł – według najbardziej precyzyjnej i powszechnej metody regresji wielorakiej (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego R. C. k. 689-745, k. 779-780).

Pismem z dnia 10 września 2013r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 129.600,00 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości oraz kwoty 122.610,00 zł tytułem kosztów wyciszenia budynku mieszkalnego (k. 15-18).

Stan faktyczny w sprawie został ustalony w oparciu o niesporne dokumenty oraz opinie biegłych sądowych, które Sąd uznał za wiarygodne. Wszystkie zostały sporządzone przez specjalistów w swoich dziedzinach, są spójne i kompletne. Wyczerpująco oddają istotę sprawy zgodnie z dyspozycją wyrażoną w postanowieniach o dopuszczeniu dowodów. Szczególnie opinia rzeczoznawcy majątkowego R. C. w zakresie ustalenia utraty wartości nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem (...) i immisjami hałasu, została zdaniem Sądu oparta o wnikliwe badania w tym zakresie i w sposób całościowy ukazuje mechanizm zmiany wartości nieruchomości znajdujących się w (...) na podstawie tylko tego czynnika.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stwierdza co następuje:

Roszczenie odszkodowawcze będące przedmiotem żądania pozwu w wysokości ostatecznie sprecyzowanej pismem pełnomocnika powoda z dnia 20 listopada 2020r. należy uznać za zasadne.

Zgodnie z dyspozycją art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1323 ze zm.) właściciel w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Roszczenie odszkodowawcze

oparte na powyższej, samodzielnej podstawie prawnej jest uzależnione od zaistnienia przesłanki uchwalenia aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie jest faktem, iż nieruchomość powodów w całości znajduje się w strefie (...), ustanowionej w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez pozwanego – lotniska cywilnego.

W adekwatnym związku przyczynowym pozostaje zatem szkoda w postaci kosztów poniesionych przez właścicieli celem poprawienia akustyczności budynku mieszkalnego (w związku z poziomem hałasu powodowanym operacjami lotniczymi) oraz szkoda w postaci spadku wartości nieruchomości (w związku ze stygmatyzacją takiego obszaru jako miejsca do lokowania inwestycji mieszkaniowych). Zdaniem Sądu Okręgowego odszkodowanie winno być w takim przypadku ustalone zgodnie zasadą pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 361§ 2 kc).

Zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska w przypadku określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 w/w ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Strona powodowa udowodniła w niniejszej sprawie wysokość dochodzonego odszkodowania w obydwu zakresach.

Wysokość niezbędnych kosztów już poniesionych (wymiana okien) oraz do poniesienia w przyszłości (zabudowy poddasza o grubości 30 cm, dodatkowe ocieplenie połaci dachowej) oraz montażu nawiewników wynosi 42.715,53 zł brutto (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy budowlanego J. S.).

Wysokość kosztów instalacji klimatyzacji, które to koszty Sąd uznał za niezbędne celem zapewnienia w miesiącach letnich, przy zamkniętych oknach ze względu na hałas lotniczy, komfortu termicznego, wyniosły 54.694,05 zł (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy budowlanego R. P.).

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powodów wynosi 49.192,25 zł (pisemna opinia podstawowa i uzupełniająca biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego R. C.).

Roszczenie odsetkowe zostało prawidłowo określone, zgodnie z datą wezwania do zapłaty z dnia 10 września 2013r. Pozwany był wzywany do zapłaty odszkodowania w kwotach wyższych, niż ostatecznie domagał się w przedmiotowej sprawie.

Wobec cofnięcia pozwu w zakresie pierwotnie dochodzonego zadośćuczynienia w wysokości 20.000,00 zł postępowanie w tej części zostało umorzone, przy czym pełnomocnik pozwanego nie zgłosił wniosku o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji w oparciu o dyspozycję art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz art. 361 kc i 481 kc. O kosztach procesu rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 kpc.