

Sygnatura akt XII C 815/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 7 września 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 20 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa 1. R. T. /PESEL: (...)/, 2. M. T. (1)

/PESEL: (...)/

przeciwko (...) Sp. z o.o. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów, solidarnie, kwotę 78.966 zł /dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych/ z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 69.899 zł od dnia 1 sierpnia 2014 r.,

- 9.067 zł od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. Nie obciąża stron kosztami sądowymi w kwocie 150 zł stanowiącej opłatę od rozszerzonego

żądania pozwu, natomiast pozostałymi kosztami postępowania obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz powodów, solidarnie, kwotę 13.822 zł /trzydzieści tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote/.

/-/ E. H.

Sygn akt XII C 815/13/3

## UZASADNIENIE

Powodowie, R. T. i M. T. (2), wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz, solidarnie, kwoty 76.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa, czyli od 24 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, oraz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.1/.

Wskazali, że na dochodzoną kwotę składa się 56.000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości, oraz 20.000 zł z tytułu nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych zajmowanego przez nich budynku /k.1/.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazali art. 129 ust. 2 i 3 w związku z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska /k. 2 i 3 /, oraz art. 435 k.c. w związku z art. 322- 325 ustawy Prawo ochrony środowiska /k.3v/.

Następnie, w piśmie z dnia 30 czerwca 2015 r. zmodyfikowali powyższe roszczenia wnosząc o zasądzenie kwoty 49.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, jednocześnie cofając pozew co do kwoty 6.800

zł dochodzonej z tego tytułu, oraz o zasądzenie kwoty 29.776 zł z tytułu rekompensaty nakładów, łącznie 78.966 zł. z odsetkami ustawowymi od kwoty 2.966 zł od 1 lipca 2015 r. /k.408/.

Wnieśli też o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki urzędowej ze względu na istotnie większy nakład pracy pełnomocnika powodów na skutek składania licznych pism w toku postępowania przez pełnomocnika pozwanego /k.409/.

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. 40/. Nie zaakceptował cofnięcia pozwu w jego wyżej opisanej części.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie od 12 grudnia 2000 r. byli współużytkownikami wieczystymi, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości o obszarze 0,0641 ha, położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej kw. (...). Na skutek decyzji Starosty (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności /k.12- wzmianka w Dziale III księgi wieczystej/ i powodowie zostali współwłaścicielami nieruchomości, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej /k.8- 15- wydruk księgi wieczystej, której stan wpisów pozostaje bez zmian w zakresie istotnym dla meritum sprawy/.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny /k.9- 10 opinii biegłego K. R.- plik w czarnej oprawie przy okładce I tomu akt/.

Zajmowany przez powodów budynek mieszkalny został postawiony po uzyskaniu decyzji Starosty (...) o zezwoleniu na budowę z 10 stycznia 2002 r., a zakończenie budowy nastąpiło w 2006 r. / k.147- kserokopia zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 12 stycznia 2007 r./

Powodowie nabyli nieruchomość w okresie, gdy funkcjonowało już pozwane lotnisko, natomiast nie był ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania.

Dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P.

/ k. 21 i 22- kserokopia uchwały z uzasadnieniem/. 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. /k. 23v załącznik 7 „a” do tej uchwały/.

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 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 z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie wyżej opisanej uchwały/ i cen z daty sporządzenia opinii /1 sierpnia 2012 r./ wynosiła 425.637 zł , a utrata jej wartości rynkowej wynosiła **49.200 zł** /k.28- 37- opinia biegłego K. R., k. 385 akt- zmodyfikowane wyliczenie z k. 36 i 37 opinii z zastosowaniem współczynnika obniżenia wartości nieruchomości ze względu na niekorzystne położenia w sąsiedztwie lotniska cywilnego – k.17 opinii- tabela nr. 6/, czyli współczynnika wynoszącego 11% /0,11, k. 387- zeznania biegłego/.

Utrata wartości obejmuje więc kwotę niższą od żądanej przez powodów w wezwaniu do zapłaty z 28 marca 2013 r. / k. 27- 29- wezwania z dowodem nadania listu poleconego/ i w pozwie mimo, że fluktuacje cen nieruchomości w tym rejonie i w tym okresie były znikome.

Przed wprowadzeniem o.o.w. budynek zamieszkiwany przez powodów spełniał wymogi prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami dochodzącymi z zewnątrz w myśl przepisów prawa budowlanego i Polskich Norm dla dopuszczalnego hałasu w środowisku z wyłączeniem hałasu spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalonymi Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z 14 czerwca 2007 r. /Dz. U. Nr 120 poz. 826/

Ze względu na treść §9 ust. 2 w/w uchwały zalecane jest, aby powodowie, własnym kosztem i staraniem, ponieśli nakłady mająca na celu poprawę izolacji akustycznej przegród budowlanych.

Koszt tych robót budowlanych, według cen z 24 kwietnia 2013 r. /data złożenia pozwu/, to kwota **29.766 zł** /k. 38- 58 opinii biegłego, k.286- zeznania biegłego dotyczące modyfikacji kosztu nakładów po uwzględnieniu błędu kosztorysanta dotyczącego rodzaju okien , k.388- zeznania biegłego dotyczące przyjętych kryteriów oceny hałasu/.

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. Zeznaniami świadka T. J. /k.165- 166/ zawnioskowanego przez pozwanego, oraz zeznaniom informacyjnym stron /k.148- 150- zeznania informacyjne powodów, k. 166- 168- zeznania informacyjne 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 świadkowi G. B. i przedstawicielowi pozwanego, że pozwany podjął konkretne działania skutkujące ograniczaniem hałasu oddziaływującego na środowisko i stara się ten hałas systematycznie umniejszać, a także monitoruje jego natężenie.

Opinia każdego biegłego stanowi hipotezę przy tego typu stanie faktycznym, jednak ważne jest, żeby 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.

Opinia biegłego K. R. z dnia 1 sierpnia 2014 r., po modyfikacjach omyłek /k.385 – 387/ wraz z jego zeznaniami /k.386- 389/ spełniają te kryteria.

Ponadto i opinia i zeznania są logiczne i pozbawione wewnętrznych sprzeczności, a opinia w sposób rzeczowy i wyczerpujący odpowiada na pytania sądu zawarte w tezie dowodowej.

Sąd uznał więc opinię i zeznania biegłego za wysoce przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ponieważ okoliczności istotne dla meritum sprawy zostały wyjaśnione sąd zaniechał przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron poprzestając na informacyjnym ich przesłuchaniu.

Strony, głównie pozwany, złożyły do akt sprawy liczne dokumenty, całkowite, lub fragmentaryczne /k.16- 20, 24- 26, 63- 111, 212- 234, 275- 293, 302- 305, 331-357, 366- 377/, których sąd nie zaliczył w poczet dowodów, bowiem zawierały informacje wysoce ogólne, ewentualnie nie dotyczyły nieruchomości powodów i konkretnego stanu faktycznego ustalanego w mniejszej sprawie.

Ze względu na pozytywną ocenę opinii biegłego K. R. i jego zeznań sąd nie uwzględnił wniosków pozwanego o kolejne opinie, bowiem dowody te były zbędne i doprowadziłyby do przewlekłości postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie opierali swe żądanie przede wszystkim na tzw. normatywnym związku przyczynowym. Jako jego podstawę prawną wskazali art.129 ust. 2 oraz 136 ust.2 i 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. 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 powodowie wnieśli 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; szkoda zaś 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.

Związane jest to z oczywistym ograniczeniem prawa własności.

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.

Skutkiem jest też zmniejszenie ilości potencjalnych nabywców zainteresowanych kupnem nieruchomości w tym rejonie- zwłaszcza nieruchomości z domami mieszkalnymi, a w efekcie- obniżenie cen transakcyjnych.

Podane w w/w opinii informacje o wpływie hałasu emitowanego przez lotniska na ich otoczenie i na ceny nieruchomości w na obszarach ograniczonego użytkowania w okolicy lotniska w K. i lotnisk zagranicznych /k.20-

23/ nie dotyczą bezpośrednio pozwanego i jego otoczenia, ale stanowią, sumarycznie, wskazówkę 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 powodów położonej w 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 49.200 zł, jak wykazano powyżej, powodowie ponieśli więc konkretną szkodę w tej wysokości.

Oceniając zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś wyraźnie stanowi, iż tylko 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.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 u.o.o.ś. nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Biegły konkretnie wskazał jakie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach domu mieszkalnego powodów, które takiego klimatu wymagają /k.54- 58- wykaz i kosztorys, k.386- zeznania biegłego dotyczące rodzaju okien/.

Wartość tych nakładów wynosi 29.699 zł według stanu w dniu 28 lutego 2012 r. i cen z dnia 24 kwietnia 2013 r..

Łącznie należne powodom odszkodowanie wynosi więc 78.966 zł /49.200+29.699/.

Odsetki ustawowe zasądzono na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. w związku z art. 476 k.c. od daty sporządzenia opinii w której oszacowano wysokość składników należnego powodom odszkodowania. do zapłacenia którego pozwany wcześniej był skutecznie wzywany

Pozwany został wezwany o zapłatę odszkodowania przed wniesieniem pozwu /k.27-29- pismo z 28 marca 2013 r./, odmówił zapłaty pismem z dnia 5 kwietnia 2013 r. /k.30 i 31/.

Ponieważ odszkodowanie w łącznej kwocie 76.000 zł sumarycznie dochodzone pozwem zostało potwierdzone należało je zasądzić z odsetkami ustawowymi od 1 sierpnia 2014 r.,

Wprawdzie biegły naliczył je według cen z daty sporządzenia swej opinii w zakresie odszkodowania za utratę wartości nieruchomości, a według cen z daty złożenia pozwu w zakresie nakładów, ale kwoty te zostały uprawdopodobnione

w dacie wydania opinii biegłego R. w sytuacji, gdy powodowie nie poparli swych żądań zawartych w pozwie żadną opinią zleconą we własnym zakresie.

Odsetki ustawowe od kwoty rozszerzonego roszczenia należało zasądzić zgodnie z żądaniem powodów, czyli od 1 lipca 2015 r.

Ze względu na wpis o współwłasności na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej kwoty na rzecz powodów zasądzono solidarnie.

Oplata od roszczenia w kwocie 76.000 zł wynosiła 3800 zł i powodowie ponieśli ją w całości /k.34/. Koszty opinii biegłego obejmują wynagrodzenie umniejszone przez sąd II instancji do kwoty 2609,36 zł /k.248/ i koszty związane z udziałem biegłego w rozprawie w wysokości 195,50 zł /k.399- postanowienie dotąd nie zaskarżone/, czyli łącznie 2804,86 zł. Koszty te również uiścili powodowie /k.172- zaliczka w kwocie 5000 zł/.

***Niewykorzystana zaliczka w wysokości 2195,14 zł zostanie powodom zwrócona.***

Roszczenie powodów zostało uwzględnione w całości, a cofnięta jego część jest znikoma, dotyczy wyłącznie fragmentu roszczenia o utratę wartości i nie wpływa na sumarycznie zasądzoną kwotę odszkodowania. W tym stanie rzeczy sąd nie znalazł podstaw, aby umarzać postępowanie w tym zakresie.

Pozwany przegrał sprawę wobec czego powinien zwrócić powodom koszty sądowe w kwocie 6604,86 zł, /3800+ (...),86/ w zaokrągleniu 6605 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7217 zł /§6 ust.6 w związku z §2 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie...- Dz. U. Nr.163 poz.1348/.

Sąd uznał za trafne naliczenie wynagrodzenia pełnomocnika powodów w podwójnej wysokości i akceptuje motywy takiego żądania przedstawione w piśmie z dnia 2 czerwca 2015 r. /k.365 i 365v/

Podstawą prawną orzeczenia o kosztach postępowania jest art. 98§1 i 2 k.p.c.

/-/ E. H.