

*Sygn. akt I C 115/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 kwietnia 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : sekr. Magdalena Kierniakiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. i A. R.

przeciwko Skarbowi Państwa – Szefowi (...) Zarządu (...) w B.

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów M. R. i A. R. kwotę 49.280,00 ( czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt 00/100 ) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
2. wobec cofnięcia pozwu umarza postępowanie co do kwoty 148.636,00 ( sto czterdzieści osiem tysięcy sześćset trzydzieści sześć 00/100) zł,
3. nie obciąża powodów kosztami zastępstwa prawnego poniesionymi przez stronę pozwaną w części dotyczącej cofniętego powództwa,
4. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1.344.70 ( jeden tysiąc trzysta czterdzieści cztery 70/100) zł tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

Sygn. akt I C 115/12

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do tutejszego Sądu w dniu 13 kwietnia 2012 roku (data wpływu) pełnomocnik powodów M. R. i A. R. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów kwoty 197.916 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należącej do powodów nieruchomości znajdujących się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 09 lutego 2010 roku nr (...). Zażądał także zasądzenia na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, (pозew – k. 3-7).

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana – Skarb Państwa reprezentowany przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosła o oddalenie powództwa w całości, (odpowiedź na pozew – k. 35-41).

Pismem procesowym z dnia 23 kwietnia 2015 roku (data wpływu do Sądu) pełnomocnik powodów cofnął powództwo w zakresie żądania ponad kwotę 49.280 zł, (pismo procesowe – k. 310-311).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie M. R. i A. R. są właścicielami nieruchomości położonej miejscowości B., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym: (...) o powierzchni 0,43 ha i (...) o powierzchni 0,27 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) i (...), (okoliczność niesporna).

(...) powodów znajdują się w miejscowości B., która usytuowana jest w północno-zachodniej części gminy B., w środkowej części powiatu (...). Nieruchomość jako całość posiada dość korzystne cechy przestrzenne. Zabudowa występuje w obrębie działki (...). Teren jest uzbrojony w energię elektryczną i wodociąg z przyłączami do nieruchomości. Posesja jest ogrodzona siatką stalową na słupkach metalowych na podmurówce. Zabudowę stanowi murowany budynek mieszkalny, oraz drewniana stodoła z murowanymi szczytami. Działka (...), stanowiąca grunty rolne, znajduje się za działką zabudowaną, posiadając jednocześnie wydzielony dostęp do drogi gminnej. Budynek mieszkalny wybudowany w latach 50-tych ubiegłego wieku oraz rozbudowany i nadbudowany na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 22.04.2009 r. - znak (...) (decyzja nr (...)). Jest to obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia, po przeprowadzeniu gruntownych prac remontowo-modernizacyjnych. Ściany konstrukcyjne gr. 53,5 cm (tynk cienkowarstwowy mineralny, styropian 10 cm, siatka, cegła pełna 12 cm, pustka 6 cm, cegła pełna 25 cm, tynk wewnętrzny. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką na pełnym deskowaniu (ocieplenie wełną mineralną 20 cm), (dowód: opinia biegłego K. N. – k. 203-292).

Gmina B. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 1993 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), na podstawie którego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. wygasły w dniu 31 grudnia 2003 r. Aktualnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte uchwałą Rady Gminy w B. nr (...) z (...) r. Z informacji w nim przedstawionych wynika, że działki (...) znajdują się na terenach gruntów rolnych klasy III, oznaczonych symbolem R, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 203-292).

W dniu 09 lutego 2010 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr LI/1469/10 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. (Dz. U. Woj. (...) Nr (...) z (...)). Przedmiotowa uchwała weszła w życie 13 kwietnia 2010 roku. Na jej podstawie obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami A (podobszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy - przydział czasu od godz. 22.00 do 6.00 - wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB) i podobszar B (granice wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB, zewnętrzną granicę podobszaru B wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 45$  dB).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr (...) ogranicza właścicieli działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania w ten sposób, że nie mogą oni skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko. Ponadto w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

1. w podobszarze A:

a) zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, z zastrzeżeniem paragrafu 10,

b) zakaz tworzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

d) zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

1. w podobszarze B:

a) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

b) zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

Nadto w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z terenu:

1. w podobszarze A:

a) zakaz budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo - usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem paragrafu 10,

b) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo - usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem paragrafu 10,

1. w podobszarze B:

a) zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,

b) zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy.

W podobszarze A dopuszczono zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy,

(dowód: Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 r. k. 252-254 ).

(...) powodów znajdują się w całości podobszarze B, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 203-292).

Wartość rynkowa nieruchomości powódki została określona przy zastosowaniu metody porównawczej polegającej na porównaniu parami. Dla potrzeb charakterystyki rynku nieruchomości wykorzystano wyniki badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym powiat (...) i sąsiednie. Kryterium doboru stanowiło uwarunkowanie porównywalnością cech poszczególnych nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości powodów biegły określił na kwotę 342.000 zł, zaś wskaźnik utraty wartości dla podobszaru B określił na 6,9%. Utrata wartości nieruchomości powodów została określona przez biegłego rzeczoznawcę na łączną kwotę 23.600 zł (342.000 zł x 6,9%), (dowód: opinia biegłego K. N. k. 203-292).

Istniejący na działce powodów budynek mieszkalny wybudowany został w latach 50-tych ubiegłego wieku oraz rozbudowany i nadbudowany w 2009 r. Charakterystyka budynku:

a) Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy - 104,12 m (bez tarasu i wejścia);
- powierzchnia użytkowa - 136,06 m<sup>2</sup>;

a) Elementy wykończeniowe:

- okładziny ścienne - glazura w łazience na całej powierzchni, glazura uzupełniająco pomiędzy zabudową kuchenną, na pozostałych powierzchniach gładzie pokryte farbami emulsyjnymi;
- okładziny podłogowe - panele podłogowe w pokojach, terakota w korytarzu, kuchni i łazience;
- stolarka okienna: PCV, w stropodachu drewniane połaciowe;
- schody na poddasze lekkie, drewniane
- instalacje: elektryczna, wodna, ogrzewanie z pieca na paliwo stałe + kominek, wentylacja grawitacyjna,

(dowód: opinia biegłego K. N. k. 203-292 )

Miejscowość B. jest położona w pobliżu lotniska wojskowego. Hałas emitowany przez lotnisko przekracza dopuszczalny poziom w porze dziennej i nocnej. Wskutek tego powodowie doznają dyskomfortu i licznych niedogodności. Uciążliwe dźwięki słyszalne są na zewnątrz jak i wewnątrz domu przy zamkniętych oknach, zagłuszają rozmowy. Stanowiący własność powódki budynek nie spełnia, w obecnie istniejących warunkach, wymagań izolacyjności akustycznej. Dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w domu powodów należy wykonać następujące prace konieczne:

- wymiana istniejącego okna w ścianie południowej w połączonym pomieszczeniu (kuchnia, salon);
- wymiana istniejącego okna w sypialni na parterze w ścianie północnej;
- wymiana istniejących drzwi balkonowych w sypialni na poddaszu w ścianie południowej;
- zwiększenie izolacyjności akustycznej stropodachu w sypialni na poddaszu od strony południowej;
- montaż urządzeń klimatyzacyjnych w dwóch sypialniach na poddaszu,

(dowód: opinia biegłych z Politechniki (...) w zakresie akustyki budowlanej k. 132-152 , opinia biegłego K. N. k. 203-292 ).

W celu określenia kosztów rewitalizacji akustycznej budynków zastosowano podejście kosztowe techniką szczegółową. Wartość robót została ustalona z zastosowaniem obowiązujących w dniu rozliczeń cen średnich publikowanych przez Wydawnictwo BISTYP-CONSUTING Sp. z o.o. za III kwartał 2014 roku. Zakres rzeczowy niezbędnych nakładów w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego został przyjęty przez biegłego rzeczoznawcę na podstawie opinii sporządzonej przez biegłych z Katedry Akustyki i Multimediów Politechniki (...), a koszt rewitalizacji akustycznej budynku w tym zakresie biegły określił na kwotę 25.680 zł brutto (23.780 zł netto).

(dowód: opinia biegłego K. N. k. 203-292 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego K. N. oraz biegłego z Politechniki (...) w zakresie akustyki budowlanej. W ocenie Sądu opinie te sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegli precyzyjnie wskazali, na czym oparli się wydając opinię, z jakich korzystali źródeł i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili

wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszli, jak również przekonująco i wyczerpująco odnieśli się do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że powołani biegli sporządzali już opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. i rewitalizacji akustycznej budynków (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiadają oni doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinie te należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść zastrzeżeń strony pozwanej nie podważyły skutecznie wniosków i metodologii przyjętych przez biegłych. W konsekwencji wymienione opinie stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły z Politechniki (...) w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów pozwanego w opinii uzupełniającej z dnia 06 czerwca 2014 roku (data wpływu do Sądu). Biegły wyczerpująco wyjaśnił, dlaczego opracowując opinię nie oparto się wyłącznie na aktach sprawy, ale uwzględniono również dane o ruchu lotniczym, których nie przedstawiła strona powodowa. Biegły podkreślił, iż dane te mają charakter specjalistyczny i przed opracowaniem opinii żadna ze stron postępowania nie miała wiedzy o tych danych ani o ich znaczeniu dla sprawy. Stanowią one wiadomości specjalne, gdyż wiedza ta i umiejętność jej wykorzystania wykracza poza przeciętne, praktyczne wiadomości dostępne dla dorosłego człowieka o nawet znacznym doświadczeniu życiowym, wykształceniu i zasobie wiedzy ogólnej. Biegły wskazał, że ustalenie parametrów ruchu lotniczego ogólnie jest rodzajem pomiaru, podobnie jak pomiary powierzchni ścian i okien wykonywane podczas oględzin budynku lub pomiary hałasu lotniczego. Parametry te są jednym z elementów ustalenia poziomu hałasu. Wyniki zaś wszystkich pomiarów, których nie było w aktach sprawy były niezbędne dla dokonania ustaleń opinii i stanowią jej uzasadnienie. Odnośnie zaś zarzutu, że biegły dokonał aktualizacji izolinii wbrew mapom wyznaczającym obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. biegły wskazał, że aktualizacja izolinii jest pomiarem zasięgu hałasu lotniczego mająca na celu ustalenie miarodajnego poziomu dźwięku. Biegły podkreślił przy tym, że memorandum jest wiadomością specjalną, gdyż tylko specjalista zrozumie znaczenie tej wiadomości w odniesieniu do skutków uchwały o utworzeniu OOU. Odnośnie zaś potrzeby zainstalowania klimatyzatorów, to biegły wskazał, iż ich zamontowanie nie mieści się w zakresie prac przewidzianych uchwałą jednakże jest zalecane w celu odtworzenia funkcjonalności pomieszczenia, ograniczonej w wyniku konieczności utrzymywania okien w stanie zamkniętym w porach występowania hałasu lotniczego.

Podsumowując wskazać należy, że w ocenie sądu opinie biegłego z Politechniki (...) jak i K. N. zostały sporządzone w sposób prawidłowy, w konsekwencji czego nie można im postawić zarzutu, że nie są przydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. Opinie te zostały opracowane przez osoby posiadające kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistów o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też ich istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiadają one postawionym tezę dowodowym, a autorzy tych opinii jako osoby obce do stron niewątpliwie nie byli zainteresowani treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższych opinii, ich spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinie te zakwestionować z urzędu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o dopuszczenie opinii innego specjalisty niż K. N..

Na marginesie podnieść należy, że w zakresie utraty wartości rynkowej nieruchomości powodów biegły oparł się nie tylko na analizie transakcji rynkowych, przy czym należy zauważyć, iż takowe w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w odniesieniu do nieruchomości zbudowanych po 12 kwietnia 2010r. nie występowały. Biegły zwrócił uwagę, iż trend w zakresie spadku wartości rozpoczął się wraz z powstaniem lotniska w Ł., tj. w roku 1957, a niski

popyt wynika z uciążliwości związanej z emisją hałasu oraz ograniczeniem możliwości inwestycyjnych. Uchwała sejmiku sankcjonuje występujący, lecz dotychczas nieregulowany stan uciążliwości. Opinia K. N. została przy tym bardzo szczegółowo uzasadniona i zawiera gruntowną analizę rynku, nie tylko w aspekcie czasowym, lecz również lokalizacyjnym. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił, z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły K. N. wydając opinię dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotniska.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Stosownie do treści art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami wynikającej z powyższej regulacji odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się, między innymi zmniejszenie aktywów.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem obszernego orzecznictwa. W judykaturze funkcjonuje pogląd, w świetle którego, mówiąc o obszarze ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej, natomiast przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Wspomniane ograniczenia są związane z nieruchomością położoną na obszarze ograniczonego użytkowania i dotyczą każdego jej właściciela. Dopóki bowiem będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Obszar ograniczonego użytkowania ingeruje w prawo własności i w sferę wolności właściciela, wobec czego wyszczególnienie sytuacji, w których dojdzie do utworzenia go, jest wyczerpujące i wymaga uprzednio stwierdzenia, że zastosowanie najlepszych dostępnych metod i środków nie doprowadziło do utrzymania dopuszczalnych warunków środowiska. Konieczność utworzenia obszaru wynika z tego, iż jest to jedyny sposób uzyskania efektu w postaci ochrony zasobów środowiska, która uwzględnić powinna wyczerpanie dostępnych środków i zasadę proporcjonalności przewidzianą w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności. Ograniczenia te musi respektować każdy właściciel nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., lex 528219).

W niniejszej sprawie powodowie wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą ich własność nieruchomość ponieśli szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji - zmniejszeniu jej wartości. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku) w podobszarze

B, na terenie którego usytuowana jest należąca do powodów nieruchomość, wprowadzono ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, co powoduje degradację mieszkaniowej funkcji urbanistycznej. W związku z powyższym powstała po stronie powodów szkoda w postaci obniżenia wartości ich nieruchomości z powodu ograniczeń przewidzianych powołaną uchwałą, a nadto istnieje związek przyczynowy, o którym mowa w art. 361 § 1 k.c. Wskazać należy, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c.

w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Powód nie może skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących jej, wynikających z prawa własności, uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności. Do zakresu szkody podlegającej naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy więc obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje np. hałas. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, lex 756735).

Niewątpliwie zatem, wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właścicieli do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w obrębie którego usytuowana jest stanowiąca własność powodów nieruchomość, doznali oni szkody obejmującej obniżenie jej wartości.

Nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy jej właściciel zamierza zbyć swoją własność, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 r., I ACa 484/09, lex 756606, I Aca 772/09 z 17 czerwca 2010 r., lex 756717). W orzecznictwie przyjmuje się, iż obniżenie wartości nieruchomości generuje stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie. Odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, gdyż obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., lex 503415).

Wartość należącej do powodów nieruchomości uległa obniżeniu również z uwagi na samo położenie w okolicach lotniska wojskowego w Ł. i na skutek hałasu związanego z jego funkcjonowaniem, niewątpliwie negatywnie postrzeganego przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska spadło, a potencjalni nabywcy mogą być skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powodów nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 23.600 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów tytułem utraty wartości rynkowej ich nieruchomości. Biegły sądowy K. N. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska w Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska w Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Opierając się na opinii

biegłego sądowego K. N. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu), wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Nie sprzeciwiała się przy tym żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 09 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł..

W konsekwencji mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., uwzględniając ustalony przez tego biegłego dla podobszaru B współczynnik utraty wartości wynoszący 6,9% - Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powodów zabudowanej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 23.600 zł (wartość nieruchomości – 342.000 zł x 6,9 %).

Stosownie do treści art. 136 ust. 3 p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. W judykaturze przyjmuje się, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą jej wyrządzenia i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący w chwili jej wyrządzenia do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób prawem przewidziany (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. w sprawie III CZP 68/01 – OSNC 2002, z 6., poz. 74).

Obowiązek naprawienia szkody po stronie pozwanej polegający na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, powstał z chwilą wyrządzenia powodowi szkody, tj. z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...), kształtującej zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych i obligujący do ich poczynienia. Poniesienie nakładów pozwala na uniknięcie hałasu przekraczającego poziomy normatywny i przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności nieruchomości, jednak nie wpływa na podniesienie jej ceny z uwagi na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 r., I ACa 484/09 lex 756606).

Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powodów właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania. Budynek przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlegając tym samym ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowany na należącej do powodów nieruchomości budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów i nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły K. N. określił na kwotę 25.680 zł brutto (23.780 zł netto). Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają



zakres nakładów, których powódka dotychczas nie poczyniła, co jednak nie stoi na przeszkodzie w dochodzeniu odszkodowania, ponieważ zgodnie z funkcjonującym w doktrynie i judykaturze poglądem, roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku nie jest uzależnione od uprzedniego poniesienia tych wydatków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008r., I ACa 2/2008, lex 580137). Niezależnie od powyższego należy, że zastosowanie rozwiązań technicznych koniecznych dla spełnienia przez budynek wymagań akustycznych nie niweluje wszystkich niedogodności związanych z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania. Po pierwsze bowiem, uległa istotnemu zmniejszeniu funkcjonalność siedliska na przestrzeni znajdującej się poza budynkami. Co więcej, nie wymaga wiedzy specjalnej ustalenie, że konieczność stosowania klimatyzatora wiąże się nie tylko ze zwiększonym zużyciem energii elektrycznej, lecz również nie zapewnia wentylacji w sposób tożsamy z naturalnym przepływem powietrza.

Podsumowując, wynikające z powyższych rozważań wnioski potwierdzają, że w sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą poniesioną przez powodów w postaci zmniejszenia wartości ich nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nich nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego wzniesionego na tej nieruchomości budynku. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, iż powodom przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 49.280 zł, obejmującej kwotę 23.600 zł, o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 25.680 zł (brutto) stanowiącą koszt nakładów, jakie powodowie zmuszeni są poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 26 stycznia 2015 roku – tj. o dnia doręczenia opinii biegłego K. N. stronie pozwanej- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa. Przed wytoczeniem powództwa powodowie nie występowali bowiem do pozwanego z wezwaniem do zapłaty, tym samym pozwany nie mógł się odnieść do zgłoszonych w procesie roszczeń. Wobec tego oszacowanie właściwej wysokości odszkodowania nastąpiło dopiero w opinii biegłego K. N., który uwzględnił w niej ceny z III kwartału 2014 roku. Tym samym stwierdzić należy, że pozwany dopiero w chwili otrzymania opinii biegłego miał możliwość wypłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiadałaby zasądzonym kwotom i od tego momentu popadł w opóźnienie. Zasądzenie zaś odsetek od daty wniesienia pozwu byłoby sprzeczne z funkcją odsetek z art. 481 § 1 k.c. i doprowadziłoby do przysporzenia poszkodowanym korzyści finansowych nieuzasadnionych zakresem zobowiązania pozwanego określonym w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3p.o.ś.

Mając na uwadze, iż powodowie cofnęli pozew co do kwoty 148.636 zł Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie. Cofnięcie pozwu oznacza bowiem rezygnację z wszczęcia i przeprowadzenia postępowania. Po rozpoczęciu rozprawy dla swej skuteczności cofnięcie przez powoda pozwu wymaga zgody pozwanego.

W niniejszej sprawie powodowie cofając częściowo powództwo uzyskali odnośnie tej czynności zgodę strony pozwanej, a zatem wypełnione zostały dyspozycje z art. 203 § 1 k.p.c.

Sąd co do zasady związany jest cofnięciem pozwu. Obowiązany jest jednak zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 k.p.c. nie są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa. Dodać przy tym należy, że cofnięcie pozwu jest wyrazem prawa do dysponowania przedmiotem postępowania oraz przejawem odwołalności czynności procesowych. Skuteczne cofnięcie pozwu niweczy skutki zarówno procesowe, jak i materialnoprawne wywołane jego wniesieniem.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż cofnięcie pozwu przez powodów nie stoi w opozycji do zasad współżycia społecznego, nie jest również sprzeczne z prawem i nie zmierza do jego obejścia, Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w omawianym zakresie.

Sąd nie obciążył przy tym powodów kosztami zastępstwa prawnego poniesionymi przez stronę pozwaną w części dotyczącej cofnięcia powództwa bowiem nadal nie ustały okoliczności stanowiące podstawę zwolnienia powodów od

kosztów sądowych w przedmiotowej sprawie. Nadto wskazać należy, iż powodowie zaraz po tym jak biegły oszacował właściwą wysokość należnego im odszkodowania cofnęli powództwo w zakresie przekraczającym tę kwotę.

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., uwzględniając, iż koszty opinii biegłych zostały tymczasowo wydatkowane z sum budżetowych Skarbu Państwa dlatego też nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1.344,70zł stanowiącą zwrot obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków. Zgodnie bowiem z treścią art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. Nr 90, poz. 594 ze zm.) Skarb Państwa nie ma obowiązku ponoszenia jedynie opłat sądowych, co nie dotyczy poniesionych w toku procesu wydatków.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.