

**Sygn. akt I C 95/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 sierpnia 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : sekr. Joanna Wołczyńska – Kalus

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki J. S. kwotę 14.210,00 ( czternaście tysięcy dwieście dziesięć 00/100 ) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki J. S. kwotę 1.630,75 (jeden tysiąc sześćset trzydzieści 75/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nie obciąża powódki J. S. pozostałymi kosztami procesu,
5. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1.163,08 (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt trzy 08/100) zł tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

S ygn. akt I C 95/13

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do tutejszego Sądu w dniu 16 kwietnia 2012 roku (data wpływu do Sądu) pełnomocnik powódki J. S. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. kwoty 93.591,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do powódki nieruchomości znajdujących się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 09 lutego 2010 roku nr (...). Pełnomocnik zażądał także zasądzenia na rzecz powódki 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 oraz o

zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, (odpowiedź na pozew – k. 27-34).

Wyrokiem z dnia 3 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I C 127/12 w sprawie z powództwa J. S. przeciwko Skarbowi Państwa- (...) Zarządowi (...) w B. o odszkodowanie oddalił powództwo i oddalił wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów procesu, (wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 3 września w sprawie I C 127/12-k. 76 ).

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACa 1307/12 w sprawie z powództwa J. S. przeciwko Skarbowi Państwa- (...) Zarządowi (...) w B. o odszkodowanie na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 3 września 2012 r. sygn. akt I C 127/12 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Sieradzu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 lutego w sprawie I ACa 1307/12-k. 128 ).

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

Powódka J. S. jest właścicielem nieruchomości położonej miejscowości B., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działki o nr ewidencyjnym 220 o powierzchni 0,63 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), (okoliczność niesporna).

Nieruchomość powódki znajdują się w miejscowości B. która usytuowana jest w północnej części gminy B., w środkowej części powiatu (...). Nieruchomość ta znajdują się na północ od B., przy asfaltowej drodze gminnej łączącej się z drogą nr (...). Nieruchomość posiada również dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy. Działka posiada korzystne cechy przestrzenne. Dostęp do drogi publicznej z dwóch stron ułatwia możliwość jej zagospodarowania. Zabudowa występuje w południowej części działki. Teren jest uzbrojony w energię elektryczną i wodociąg z przyłączami do nieruchomości. Zabudowę działki stanowi murowany budynek mieszkalno-gospodarczy (pomieszczenia usytuowane w jednym ciągu pod wspólnym dachem). Jest to obiekt parterowy z poddaszem nieużytkowym. Ściany konstrukcyjne są warstwowe grubości 44 cm wykonane z cegły ceramicznej bez ocieplenia i tynku elewacyjnego, pokryte wewnątrz gładkim tynkiem cementowo-wapiennym. Budynek posiada dwuspadowy dach o konstrukcji drewnianej, pokryty papą izolacyjną na pełnym deskowaniu. Strop jest typu K. na belkach stalowych, bez ocieplenia, brak orynnowania. Podstawowe parametry budynku wskazują, że powierzchnia zabudowy wynosi 93,06 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa 43,40 m<sup>2</sup>. Elementy wykończeniowe budynku stanowią okładziny ściennie w postaci tynków gładkich cementowo-wapiennych pokrytych farbami emulsyjnymi. Na okładziny podłogowe składają się okładziny podłogowe- deski malowane na legarach w pokoju, wykładzina PCV na posadzce w kuchni i ganku. Budynek posiada stolarkę okienną z PCV. Dom wyposażony jest w instalacje elektryczną oraz wodną. Ogrzewany jest piecem typu grzybek. Budynek posiada instalację wentylacyjną grawitacyjną, (dowód: opinia biegłego K. N. – k. 225-305).

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 15 lutego 2007 r. Dotyczy to również obszaru, na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, gdyż obowiązujący uprzednio na tym terenie plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony został przed wymienionym wyżej terminem. Aktualnie opracowane jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte uchwałą Rady Gminy w B.nr V/38/07 z dnia 15.02.2007 r. Z informacji w nim zawartych, jak również w zaświadczeniu z dnia 03.11.2014 r. wystawionym przez Wójta Gminy B.wynika, że nieruchomość znajduje się w różnych obszarach: 30 m od drogi na obszarach zabudowanych w proponowanej strefie na terenach gruntów rolnych klasy III- oznaczonych na rysunku studium symbolem R, w odległości od ok. 50 m

od drogi stanowiącej południową granicę w kierunku północnym do końca działki, znajduje się w proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania od lotniska, (dowód: opinia biegłego K. N.– k. 225-305).

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 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku). 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,

Nieruchomość powódki J. S. znajduje się w całości w podobszarze B (dowód: opinia biegłego K. N. k. 225-305).

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. Utrata wartości nieruchomości powódki została określona przez biegłego rzeczoznawcę na łączną kwotę 7.300 zł. Wskaźnik utraty wartości dla podobszaru B biegły określił bowiem na 6,9%, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 225-305).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, przede wszystkim dokumenty urzędowe, za które należy uznać przedłożone przez stronę powodową decyzje administracyjne o warunkach zabudowy. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawiśnięciem między nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Sąd nie znalazł także podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. N. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódki, uzupełnionej opiniami pisemnymi złożonymi przez biegłego. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, jak również przekonująco i wyczerpująco odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. N. sporządzał opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść zastrzeżenia strony pozwanej do opinii biegłego nie podważyły skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego K. N. stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów strony pozwanej w opinii ustnej wygłoszonej w toku rozprawy w dniu 05 sierpnia 2015 roku. Biegły wyczerpująco

wyjaśnił, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. 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. Wskazał z jakiej literatury fachowej korzystał przy sporządzaniu opinii. 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.

Zdaniem Sądu nie mogła skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego K. N. sporządzona na wniosek strony pozwanej opinia biegłej B. M.. Biegła dokonując oceny utraty wartości nieruchomości powódki wskazała, że ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku Województwa (...) nie wpływają na obniżenie jej wartości rynkowej. Z takim twierdzeniem biegłej nie sposób się zgodzić. Biegła w wywodach swoich pominęła bowiem zupełnie fakt, iż wartość nieruchomości powódki przeznaczonych w studiu pod zabudowę uległa zmniejszeniu w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy wymienionej uchwały. Już bowiem sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Biegła zupełnie okoliczności te pominęła, nadto wydana przez nią opinia jest niepełna. Przede wszystkim przy danych wskazanych przez biegłą, nie da się przeprowadzić matematycznego sprawdzenia obliczeń. Biegła nadto nie uzasadniła w sposób wyczerpujący wysokości spadku wartości nieruchomości, w szczególności brakowało dogłębnej analizy rynku nieruchomości pod kątem wpływu różnych czynników na zmianę wartości (takich jak: zmiana sytuacji gospodarczej, zmiany koniunktury na rynku nieruchomości), brakowało analizy wzajemnego przenikania się tych czynników. Powyższe uchybienia musiały wpłynąć na ocenę wydanej przez biegłą B. M. opinii. Z tych też wszystkich względów Sąd oparł się na opinii biegłego K. N.. W zakresie utraty wartości rynkowej biegły ten w przeciwieństwie do biegłej B. M. oparł się nie tylko na analizie transakcji rynkowych, przy czym należy zauważyć, iż takowe nie występowały w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w odniesieniu do nieruchomości zbudowanych po 12 kwietnia 2010 r.. 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 immisją hałasu oraz ograniczeniem możliwości inwestycyjnych. Uchwała sejmiku sankcjonuje występujący, lecz dotychczas nieuregulowany stan uciążliwości. W przeciwieństwie do opinii B. M., opinia K. N. została bardzo szczegółowo uzasadniona i zawiera gruntowną analizę rynku, nie tylko w aspekcie czasowym, lecz również lokalizacyjnym.

Podsumowując wskazać należy, że w ocenie sądu opinia biegłego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. Opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność wyżej wymienionej opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany 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 powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

### **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 powódka wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jej własność nieruchomość poniosła 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 powódki 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 powódki szkoda w postaci obniżenia wartości jej 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. Powódka 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).

Pokreślenia przy tym wymaga, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w niniejszej sprawie, nie można oceniać zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiącej jej własność nieruchomości jako odnoszących się do gruntów o charakterze rolnym. Jak to zostało już wyżej wskazane, dla nieruchomości powódki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego przy braku decyzji o warunkach zabudowy niejednokrotnie powstają wątpliwości odnośnie potencjalnej możliwości sposobu zagospodarowania nieruchomości. Nieruchomość powódki ma jednak częściowo charakter budowlany. Powódka mogła zatem dotychczas dokonać podziału nieruchomości i rozporządzać powstałymi działkami z uwzględnieniem takiego ich przeznaczenia. Z tych też względów ograniczenie w sposobie dotychczasowego korzystania z nieruchomości należy badać pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania nieruchomości na cele budownictwa i tylko w tej części podlega ocenie pod kątem spadku jej wartości.

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 powódki nieruchomość, doznała ona 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 powódki 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 powódki nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 7.300 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powódki. 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 powódki 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 powódki. 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. Niewątpliwy 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 powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 09 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł..

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 powodom 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 6.910 zł brutto (6.400 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 dostrzec 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 powódkę w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nią nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego wzniesionego na tej nieruchomości budynku. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, iż powódce przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 14.210 zł, obejmujące kwotę 7.300 zł, o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 6.910 zł (brutto) stanowiącą koszt nakładów, jakie powódka zmuszona jest poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 12 czerwca 2012 roku – tj. o dnia wymagalności świadczenia, czyli zgodnie z żądaniem pozwu.

Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu. Pełnomocnik powódki zażądał bowiem kwoty 93.591,20 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenia wartości wszystkich nieruchomości powódki. Tymczasem Sąd zasądził na rzecz powódki łącznej tytułem odszkodowania kwotę 14.210 zł, a więc o 79.381,20 zł mniej. Podstawą zasądzenia na rzecz powódki odszkodowania stanowiła sporządzona w sprawie opinia biegłego K. N., która ostatecznie nie była przez stronę powodową kwestionowana. W tych też okolicznościach Sąd oddalił powództwo ponad zasądzoną na rzecz powódki kwotę. Strona powodowa nie wykazała bowiem, by wartość nieruchomości powódki spadła w większym zakresie niż to wyliczył biegły K. N..

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i uwzględniając wynik postępowania (powódka wygrała proces w 16 %) zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.630,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu uwzględniając koszty rozpoznania pierwotnego, apelacyjnego i obecnego(  $16\% \times 3.600 \text{ zł} = 576 \text{ zł} + 17 \text{ zł}$  koszt pełnomocnictwa = 593 zł. 593 zł jako I sprawa+593 zł jako II sprawa po uchyleniu + 444,75 jako 75% stawki za postępowanie apelacyjne = 1.630,75 zł.) Sąd nie obciążył przy tym powódki pozostałymi kosztami postępowania bowiem nadal nie ustały okoliczności stanowiące podstawę całkowitego jej zwolnienia od kosztów sądowych w przedmiotowej sprawie.

Nadto mając na uwadze, iż łącznie kwota 7.269,42 zł tytułem poniesionych kosztów opinii biegłych została tymczasowo wydatkowana z sum budżetowych Skarbu Państwa nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1.163,08 zł stanowiącą zwrot obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków (7269 zł x 16%). 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.