

Sygn. akt I C 387/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2024 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Choczaj

Protokolant: Joanna Wołczyńska - Kalus

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2024 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Powiatu (...)

przeciwko Skarbowi Państwa - Szefowi (...) Zarządu (...)

w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

- zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda Powiatu (...) kwotę 24 745,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset czterdzieści pięć złotych) tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 marca 2021 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od powoda Powiatu (...) na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 10 800,00 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powiat (...) wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Szefa (...) Zarządu (...) w B. kwoty 1 937 713,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty. Wskazał, że na żądanie składa się kwota 1 937 713,89 zł tytułem utraty wartości należących do niego nieruchomości i kwota 10 445,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynków znajdujących się na jego nieruchomościach Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w Z.:

- składającej się z działek o numerach: (...)

o powierzchni 1,9449 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,9206 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,0844 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,8472 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...) o powierzchni 1,2798 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,1922 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,2476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0, (...) dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,2061, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,1941 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,2425 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,3473 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,2060 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...);

- składającej się z działek o numerach: (...), o powierzchni 0,1916, dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...), **(dowód: : wypisy z rejestru gruntów - k. 52 - 53, k. 57, k. 59, k. 61, k. 63, k. 65, k. 67, k. 69, k. 71 - 71 verte, k. 73, k. 75, k. 77, k. 79 - 79 verte; odpisy z ksiąg wieczystych - k. 21 - 51 verte).**

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic:(...), K. i Ł. został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta

nr (...) z 28 kwietnia 2005 r. oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. nr (...)z 27 czerwca 2019 r., **(dowód: wypisy**

z rejestru gruntów - k. 52 i k. 79; wypis z kartoteki budynków - k. 56 i k. 80; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709).

Działki o numerach: (...), zlokalizowane przy ul. (...), stanowią boisko. Jego teren jest ogrodzony częściowo płotem z siatki w ramach metalowych na podmurówce, częściowo płotem z siatki

na słupkach metalowych z metalową bramą i furtką. Ma możliwość podłączenia do infrastruktury technicznej: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej

i co, **(dowód: wypisy z rejestru gruntów - k. 52 i k. 79; wypis z kartoteki budynków - k. 56 i k. 80; odpisy ksiąg wieczystych - k. 21 - 22 i k. 35 - 37; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach: (...), zlokalizowane przy ul. (...), są częściowo ogrodzone płotem z prefabrykowanych płyt betonowych, częściowo płotem z siatki w ramach metalowych na podmurówce betonowej, są zabudowane budynkami. Działka

o numerze (...) zabudowana jest murowanym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 54 m⁽²⁾. Działka o numerze (...) zabudowana jest murowanym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem przemysłowym, o powierzchni zabudowy 591 m⁽²⁾. Działka o numerze (...) zabudowana jest ośmioma budynkami. Jeden

z budynków jest obiektem murowanym, piętrowym, niepodpiwniczonym,

o powierzchni zabudowy 335 m⁽²⁾. Kolejny budynek jest obiektem murowanym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 80 m⁽²⁾. Następny budynek jest obiektem murowanym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy

1 162 m⁽²⁾. Budynki te mają żelbetonowe fundamenty. Dach jest pokryty papą. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia sieć miejska. Kolejny budynek jest obiektem murowanym, parterowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 108 m⁽²⁾; Piąty budynek jest obiektem murowanym, parterowym, niepodpiwniczonym

o powierzchni zabudowy 439 m⁽²⁾, z dachem pokrytym eternitem, drewnianymi wrotami i powybijanymi oknami.

Kolejny budynek jest obiektem murowanym parterowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 34 m⁽²⁾. Następny budynek jest obiektem murowanym, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym,

o powierzchni zabudowy 483 m⁽²⁾. Ostatni budynek jest murowany, częściowo parterowym, częściowo piętrowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 2 067 m⁽²⁾. Budynki te mają fundamenty z ławy gruzowo-betonowej. Stropodach jest pokryty papą. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia sieć miejska. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika,

że nieruchomości znajdujące się na działkach o numerach (...) położone są na terenach, których podstawową funkcją są usługi o charakterze publicznym. Natomiast działki o numerach: (...)

są położone w strefie ochrony ekologicznej, oznaczone symbolem E1 - tereny sportowe, ogrody działkowe, plac wolności i plac targowy, **(dowód: wypisy**

z rejestru gruntów - k. 52 i k. 79; wypis z kartoteki budynków - k. 56 i k. 80; odpisy ksiąg wieczystych - k. 21 - 22 i k. 35 - 37; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).

Działka o numerze (...), o powierzchni 844 m², jest nieogrodzona. Znajduje się tam murowany, parterowy, niepodpiwniczony budynek biurowy,

a także murowany, parterowy budynek gospodarczy. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna

i ciepłownicza. Ma betonowe fundamenty. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokryta papą. Okna są drewniane. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika, że działka ta położona jest na obszarze oznaczonym Ua - tereny zabudowane: adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji,

rozbudowy i wymiany budynków, dążenie do pełnego uzbrojenia, zabudowa rezerw terenowych, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 69; wypis z kartoteki budynków - k. 70; odpis księgi wieczystej - k. 27 - 28; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748**

- 756).

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: J., Fabrycznej, D., Żeromskiego, Królewskiej, Ł. i Placu (...) został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr (...)

z 31 marca 2011 r., **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 57; wypis z kartoteki budynków - k. 58; odpis księgi wieczystej - k. 38 - 39 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605**

- 709 i k. 748 - 756).

Działki o numerach: (...), o powierzchni 8 472 m⁽²⁾, zlokalizowane są przy ul. (...). Działki o numerach: (...) nie są zabudowane, porośnięte są trawą, drzewami i krzewami. Działka o numerze (...) od ul. (...) jest ogrodzona częściowo

murkiem betonowym, w dalszej części płotem betonowym. Znajduje się tam również brama i furtka. Zabudowana jest czterema budynkami określonymi jako budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynkami sportowymi. Jeden z budynków został wybudowany w 1980 r., jest on murowany, dwupiętrowy, całkowicie podpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 902 m⁽²⁾. Kolejny budynek został wybudowany w 1924 r., jest on murowany, trzypiętrowy, całkowicie podpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 406 m⁽²⁾. Trzeci budynek został wybudowany w 1980 r., jest on murowany, jednopiętrowy, całkowicie podpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 762 m⁽²⁾. Czwarty budynek został wybudowany w 1924 r., jest on murowany, dwupiętrowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 283 m⁽²⁾. Budynki te mają żelbetonowe fundamenty. Stropodach jest pokryty papą termozgrzewalną. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia sieć miejska. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika, że działki te znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 13 Up - tereny zabudowy usług publicznych, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 57 i k. 71 - 71 verte; wypis z kartoteki budynków - k. 58 i k. 72; odpis księgi wieczystej - k. 29 - 31 verte i k. 38 - 39 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach: (...) o powierzchni 12 798 m⁽²⁾, są zlokalizowane przy ul. (...). Teren nieruchomości ogrodzony jest płotem metalowym na betonowej podmurówce z metalowymi bramami i furtkami oraz płotem panelowym z bramami i furtkami. Nieruchomość ta jest zabudowana pięcioma budynkami. Pierwszy z nich jest murowanym, częściowo trzypiętrowym, częściowo dwupiętrowym, częściowo podpiwniczonym budynkiem oświaty. Ma parterową salę gimnastyczną o powierzchni zabudowy 1 874 m⁽²⁾. Budynek handlowo-usługowy pochodzi z 1960 r., jest parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 77 m⁽²⁾. Budynek niemieszkalny, pełniący funkcję budynku usługowego pochodzi z 1960 r., jest parterowy, niepodpiwniczony i ma powierzchnię zabudowy 12 m⁽²⁾. Kolejny budynek niemieszkalny pochodzi z 1950 r., jest parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 102 m⁽²⁾. Kolejny budynek niemieszkalny pochodzi z 1980 r., jest parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 33 m⁽²⁾. Na nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Konstrukcja dachu nad salą gimnastyczną jest pokryta papą termozgrzewalną, nad pozostałą częścią budynku dach pokryty jest blachą ocynkowaną. Część okien jest plastikowa, część z luksferów. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. nr (...) z 27 czerwca 2019 r wynika, że nieruchomości te znajdują się na terenie oznaczonym symbolem Ua - tereny zabudowane: adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, dążenie do pełnego uzbrojenia, zabudowa rezerw terenowych. Ponadto część nieruchomości znajduje się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 71 - 71 verte; wypis z kartoteki budynków - k. 72; odpis księgi wieczystej - k. 29 - 31 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: Powstańców (...), Ł., Pivnej i Złotnickiego został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr (...) z 28 sierpnia 1997 r., **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 59; wypis z kartoteki budynków - k. 60; odpis księgi wieczystej - k. 42 - 43; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach (...), o powierzchni 1 922 m², znajdują się przy ul. (...). Teren nieruchomości od ul. (...) ogrodzony jest płotem murowanym z metalowymi przesłami, z metalową bramą i furtką, w dalszej części działka ogrodzona jest m.in. płotem z prefabrykowanych płyt betonowych. Na tej nieruchomości znajduje się murowany, całkowicie podpiwniczony, piętrowy budynek biurowy, a także murowany, niepodpiwniczony, parterowy budynek biurowy. Ponadto jest tam wiatą oraz murowany budynek niemieszkalny, pełniącym funkcję garażu i pomieszczenia gospodarczego, o powierzchni zabudowy 45 m². Ma on dach pokryty dachówką betonową. Na nieruchomości znajduje

się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, co. Budynki tam istniejące mają betonowe fundamenty. Okna

są plastikowe. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 6U - tereny usług publicznych, (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 59; wypis z kartoteki budynków - k. 60; odpis księgi wieczystej - k. 42 - 43; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756**).

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: Królewskiej, Żeromskiego, K. i Ł. został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta

nr XXXV/330/05 z 28 kwietnia 2005 r. oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. nr (...) z 27 czerwca 2019 r., (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 53; wypis z kartoteki budynków - k. 56; odpis księgi wieczystej - k. 44 - 45 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709**

i k. 748 - 756).

Działki o numerach (...), o powierzchni 2 476 m², zlokalizowane są przy ul. (...). Teren nieruchomości jest częściowo ogrodzony płotem z siatki w metalowej ramie na podmurówce betonowej, z metalową bramą i furtką, częściowo płotem z prefabrykowanych płyt betonowych. Znajdują się na niej trzy budynki. Pierwszy jest obiektem murowanym, piętrowym, niepodpiwniczonym, biurowym, o powierzchni zabudowy 247 m². Drugi jest obiektem murowanym, piętrowym, całkowicie podpiwniczonym, ma charakter mieszkaniowy,

ma powierzchnię zabudowy 82 m². Trzeci jest obiektem murowanym, parterowym, niepodpiwniczonym, ma charakter biurowy i powierzchnię zabudowy 192 m².

Na nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, i co. Budynki mają betonowe fundamenty. Okna

są plastikowe. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 5U, których funkcją podstawową są usługi o charakterze publicznym, (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 53; wypis z kartoteki budynków - k. 56; odpis księgi wieczystej - k. 44 - 45 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756**).

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: (...), (...) został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta

nr (...) z 26 maja 2011 r. (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 73; wypis z kartoteki budynków - k. 74; odpis księgi wieczystej - k. 32 - 34; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756**).

Działki o numerach (...), o powierzchni 8 398 m², zlokalizowane są przy ul. (...). Od strony ulicy ogrodzone są płotem panelowym na podmurówce betonowej z panelową bramą furtkami. Na działce znajdują się dwa budynki. Pierwszy składa się z części dwukondygnacyjnej, całkowicie podpiwniczonej i łącznika oraz z części jednokondygnacyjnej, stanowiącej salę gimnastyczną. Ma on dach pokryty papą i plastikowe okna. Dodatkowo znajduje się tam murowany budynek gospodarczy. W 2019 r.

na działce wzniesiono budynek kolejny budynek. Na nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna

i co. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 7UO, których funkcją podstawową są usługi publiczne - usługi oświaty, z przeznaczeniem służącym działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie

z rysunkiem planu, rozbudowie, przebudowie oraz na realizacji nowych budynków z pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz

z niezbędnymi do ich funkcjonowania terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, (**dowód: wypis**

z rejestru gruntów - k. 73; wypis z kartoteki budynków - k. 74; odpis księgi wieczystej - k. 32 - 34; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709).

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: (...), P., Plac (...) został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr (...) z 7 września 2000 r. **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 61; wypis z kartoteki budynków - k. 62; odpis księgi wieczystej - k. 25 - 26 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach:(...), o powierzchni 2 061 m², zlokalizowane są przy ul. (...). Ich teren ogrodzony jest płotem z metalowych pręseł na betonowej podmurówce z metalową bramą i dwiema furtkami. Nieruchomość ta zabudowana jest murowanym, niepodpiwniczonym, piętrowym budynkiem biurowym, a także murowanym budynkiem gospodarczym. Wyposażona jest w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i co. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 4 UO - tereny usług oświaty, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 61; wypis z kartoteki budynków - k. 62; odpis księgi wieczystej - k. 25 - 26 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: J., (...), D., (...) Ł. i Placu (...) został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr (...) z 31 marca 2011 r., **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 63 i k. 75; wypis z kartoteki budynków - k. 64 i k. 76; odpis księgi wieczystej - k. 23 - 24 verte i k. 48 - 49; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działka o numerze (...), o powierzchni 1 941 m², zlokalizowana przy ul. (...). Jej teren ogrodzony jest częściowo płotem betonowym z bramą wjazdową od ulicy. Wjazd wyłożony jest kostką betonową. Działka zabudowana jest murowaną, parterową oficyną z podpiwniczeniem murowanym, częściowo podpiwniczonym, czterokondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz budynkiem garażu z dachem pokrytym papą. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Budynek biurowy ma betonowe fundamenty i plastikowe okna. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości ta znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 11 Up - tereny zabudowy usług publicznych, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 63; wypis z kartoteki budynków - k. 64; odpis księgi wieczystej - k. 48 - 49; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach: (...) o powierzchni 2 425 m⁽²⁾, znajdują się przy ul. (...). Nieruchomość ta ogrodzona częściowo płotem panelowym na betonowej podmurówce oraz betonowym płotem. Od ul. (...) znajduje się płot metalowy ze słupkami murowanymi, na podmurówce. Dojście i dojazd do budynku wyłożony jest kostką betonową. Nieruchomość zabudowana jest murowanym, całkowicie podpiwniczonym, budynkiem biurowym. Znajduje się na niej infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Budynek ma dwuspadowy dach, pokryty papą termozgrzewalną oraz plastikowe okna. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. nr (...) z 27 czerwca 2019 r., nieruchomości ta znajduje się na terenie oznaczonym symbolem Ua - tereny zabudowane - adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, dążenie do pełnego uzbrojenia, zabudowa rezerw terenowych. Ponadto część nieruchomości znajduje się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 75; wypis z kartoteki budynków - k. 76; odpis księgi wieczystej - k. 23 - 34 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Dla nieruchomości położonych w rejonie ulic: (...), D., Szpitalnej i Królewskiej został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Z., zatwierdzony uchwałą Rady Miasta nr (...) z 25 marca 2010 r., (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 65, k. 67 i k. 77; wypis z kartoteki budynków - k. 66, k. 68 i k. 78; odpis księgi wieczystej - k. 40 - 41, k. 46 - 47 i k. 50 - 51 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756**).

Działka o numerze (...), o powierzchni 3 473 m², zlokalizowana jest przy ul. (...). Jest częściowo ogrodzona płotem z metalowych pręseł na betonowej podmurówce oraz płotem z prefabrykowanych płyt betonowych. Zabudowana jest budynkami szpitala, magazynowym i gospodarczym. Jeden z budynków z 1950 r. jest obiektem murowanym, trzykondygnacyjny, bez podpiwniczenia, ma powierzchnię zabudowy 349 m². Ma żelbetonowe fundamenty i plastikowe okna. Konstrukcja dachu pokryta jest fałdowaną blachą dachową. Kolejny budynek jest czterokondygnacyjny, murowany, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 63 m². Trzeci budynek jest obiektem murowanym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym. Jego powierzchnia zabudowy wynosi 426 m². Ma on żelbetonowe fundamenty wykonane z betonu żwirowego i zbrojone. Dach pokryty jest papą. Kolejny budynek jest murowany, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 109 m². Następny budynek jest murowany, dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 70 m². Następny - jest murowany, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 19 m². Kolejny - jest murowany, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 19 m². Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta znajduje się terenach oznaczonych symbolem 2 UZ - teren zabudowy usługowej/usługi zdrowia, (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 65; wypis z kartoteki budynków - k. 66; odpis księgi wieczystej - k. 46 - 47; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756**).

Działka o numerze (...), o powierzchni 2 060 m², zlokalizowana jest przy ul. (...). Jej teren ogrodzony jest płotem z siatki na wzmocnieniach metalowych i na betonowej podmurówce, płotem betonowym oraz płotem z prefabrykowanych płyt betonowych z metalową bramą i furtką. Działka ta jest zabudowana pięcioma budynkami. Pierwszy pełni funkcję budynku biurowego, a w rzeczywistości znajduje się w nim (...) Ośrodek (...). Jest murowany, parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 114 m². Fundamenty wykonane są z betonu i cegieł. Okna są plastikowe. Budynek garażu jest murowany, parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 117 m². Ściany konstrukcyjne są z cegły, stropodach wykonany jest z płyt korytkowych na belkach stalowych, ocieplone supremą na dachu i styropianem od wewnątrz. Dach pokryty jest papą na lepiku. Drzwi zewnętrzne są klepkowe, wrota stalowe, ocieplone. Następny budynek garażu jest murowany, parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 182 m². Ściany wykonane są w konstrukcji murowanej z pustaków żwirobotonowych. Stropodach o konstrukcji stalowej pokryty jest blachą falowaną. Kubatura budynku wynosi 540 m³. Kolejny budynek garażu jest murowany, parterowy, niepodpiwniczony, ma powierzchnię zabudowy 75 m². Jego kubatura wynosi 224 m³. Dach o konstrukcji stalowej pokryty jest eternitem. Budynek ten posiada instalację elektryczną. Następny budynek jest murowany, parterowy, niepodpiwniczony, stanowi garaż, ma powierzchnię zabudowy 114 m². Jego kubatura wynosi 348 m³. Dach o konstrukcji stalowej pokryty jest eternitem. Również posiada instalację elektryczną. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość

ta znajduje się terenach oznaczonych symbolem 2 UZ - teren zabudowy usługowej/usługi zdrowia, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 67; wypis z kartoteki budynków - k. 68; odpis księgi wieczystej - k. 40 - 41; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

Działki o numerach: (...), o powierzchni 1 916 m^(2), zlokalizowane są przy ul. (...). Teren tej nieruchomości ogrodzony jest płotem panelowym na betonowej podmurówce z panelową bramą i dwiema furtkami. Dojście do budynków wyłożone jest kostką betonową. Nieruchomość zabudowana jest obiektem oświaty, składającym się z dwóch murowanych, niepodpiwniczonych, parterowych budynków. Ponadto na działce znajduje się murowany budynek niemieszkalny, pełniący funkcję garażu oraz pomieszczenia gospodarczego z dachem o konstrukcji drewnianej, pokrytym papą, o powierzchni użytkowej 48,75 m^(2), a także drewniana wiata pokryta blachą. Na nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i co. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z. uchwalonego uchwałą Rady Miasta Z. nr (...) z 27 czerwca 2019 r., nieruchomość

ta znajduje się na terenie oznaczonym symbolem Ua - tereny zabudowane -adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, dążenie do pełnego uzbrojenia, zabudowa rezerw terenowych. Ponadto część nieruchomości znajduje się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 77; wypis z kartoteki budynków - k. 78; odpis księgi wieczystej - k. 50 - 51 verte; opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756).**

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, w której nastąpiło przesunięcie granic poszczególnych podobszarów oznaczonych wyodrębnionymi izoliniami, która to uchwała uchylila jednocześnie uchwałę z dnia 9 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł.. Zgodnie z § 8 powołanej uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

a) w podobszarze A:

- zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo- usługową,
- zakaz tworzenia terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) w podobszarze B:

- zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy, **(bezsporne).**

Z § 9 tej uchwały wynika, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie korzystania z terenu:

a) w podobszarze 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,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo- usługowe, szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub 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;

a) w podobszarze B:

- zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- 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,
- dopuszcza się rozbudowę odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, **(bezsporne)**.

Z § 10 powyższej uchwały wynika, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

a) w podobszarze A - w budynkach istniejących oraz nowoprojektowanych należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;

b) w podobszarze B - w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i budynkach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należy zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z obowiązującymi normami, poprzez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, **(bezsporne)**.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie wyżej wspomnianego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł., w całości w granicach podobszaru B, **(dowód: opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709 i k. 748 - 756)**.

Wprowadzenie wymienioną wyżej uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania zmniejszyło wartość budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. (...) o kwotę 14 300,00 zł. Z analizy rynku wynika, że nie następuje utrata wartości nieruchomości zabudowanych obiektami komercyjnymi ze względu na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania. Występuje brak zależności cenowej tego typu obiektów od położenia w strefie ograniczonego użytkowania, **(dowód: opinia biegłej L. B. - k. 605 - 709; opinia uzupełniająca biegłej L. B. - k. 748 - 756).**

Na skutek działania lotniska wojskowego dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na nieruchomościach należących do powoda.

W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku stanowiącego Zespół Szkół Zawodowych nr (...), zlokalizowanego przy ul. (...), na działkach o numerach: (...), należy wymienić łącznie 99 okien, o łącznej powierzchni około 379,77 m⁽²⁾ oraz zainstalować łącznie 99 nawiewników. W pomieszczeniach budynku stanowiącego Zespół Szkół (...), zlokalizowanego przy ul. (...), na działkach o numerach: (...), należy wymienić łącznie 30 okien, o łącznej powierzchni około 85,89 m⁽²⁾ oraz zainstalować łącznie 30 nawiewników. W pomieszczeniach budynku stanowiącego Zespół Szkół (...), zlokalizowanego przy ul. (...), na działce o numerze (...), należy wymienić łącznie 38 okien, o łącznej pow. około 179,18 m⁽²⁾ oraz zainstalować 38 nawiewników. W pomieszczeniach budynku stanowiącego Poradnię Psychologiczno-Pedagogiczną, zlokalizowanego przy ul. (...),

na działce o numerze (...), należy wymienić łącznie 15 okien, o łącznej powierzchni około 53,08 m⁽²⁾ oraz zainstalować 15 nawiewników oraz 4 okna.

W pomieszczeniach budynku stanowiącego (...) Centrum Pomocy (...), zlokalizowanego przy ul. (...), na działce o numerze (...), należy wymienić 2 okna, o powierzchni około 6,82 m⁽²⁾ oraz zainstalować

2 nawiewniki. W pomieszczeniach budynku stanowiącego (...) Szpital (...), zlokalizowanego przy ul. (...), na działce o numerze (...), należy wymienić 15 okien, o łącznej powierzchni 29,19 m⁽²⁾ oraz zainstalować

15 nawiewników. W pomieszczeniach budynku stanowiącego Środowiskowy Dom Samopomocy, zlokalizowanego przy ul. (...), na działkach o numerach (...), należy wymienić 6 okien, o łącznej powierzchni 7,48 m⁽²⁾ oraz zainstalować 6 nawiewników. W pomieszczeniach budynku stanowiącego

I Liceum Ogólnokształcące im. K. W., zlokalizowanego przy ul. (...), na działce o numerze (...), należy wymienić 90 okien,

o łącznej powierzchni 376,68 m⁽²⁾ oraz zainstalować 90 nawiewników. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. budynki te spełniały standardowe wymogi akustyczne, które określały obowiązujące normy prawa budowlanego. Nie były potrzebne żadne działania adaptacyjne. Natomiast koszt tych prac w zakresie norm akustycznych

- po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 1 923 400,00 zł, **(dowód: opinia biegłego K. N. - k. 793 - 996 i k. 1037 - 1095).**

Pismem z 4 grudnia 2018 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 4 000 000,00 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego pisma. Pozwany odebrał je 6 grudnia 2018 r., w odpowiedzi z 9 stycznia 2019 r. odmówił uznania zgłoszonego roszczenia, **(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 130 - 133 verte; pismo pozwanego - k. 134 - 136).**

Powyższy stan faktyczny jest częściowo bezsporny, bowiem Sąd ustalił go na podstawie dokumentów, których wiarygodność i prawdziwość nie była kwestionowana przez strony.

Sąd ustalił utratę wartości działki w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości L. B.. Na podstawie opinii biegłego K. N. Sąd ustalił, że na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na działce należącej do powoda; że budynki były dostatecznie wyciszony przed wejściem

w życie powyższej uchwały i zakres robót potrzebnych do zapewnienia budynkom odpowiedniego klimatu akustycznego, a także wartość prac koniecznych do zapewnienia budynkom odpowiedniego klimatu akustycznego. Opinie te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnątrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Zostały one wykonane w oparciu o oględziny nieruchomości oraz o przedstawioną przez strony dokumentację. Sporządzono je z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 136 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Zgodnie z art. 3 pkt 34 Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), standardem jakości środowiska są poziomy dopuszczalne substancji lub energii oraz pułap stężenia ekspozycji, które muszą być osiągnięte w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy przyrodnicze. Natomiast hałas, zgodnie z art. 3 pkt 4 b tej ustawy jest jedną z postaci energii.

Mając na uwadze powyższe przepisy, należy wysnuć wniosek, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) dla lotniska nie jest obowiązkowe. Jednakże jest ono uzasadnione, gdy zastosowane na nim środki techniczne nie są wystracające dla utrzymania poza jego terenem dopuszczalnych norm hałasu, które zostały określone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Zgodnie z tym rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjno-wypoczynkowej, mieszkaniowo-usługowej i śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców wynoszą 60 dB w ciągu dnia i 50 dB w ciągu nocy. Należy zatem wskazać, w ślad za art. 144 k.c., że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Zatem gdy właściciel nieruchomości podejmuje działania mające negatywny wpływ na środowisko, jest obowiązany do zapobiegania temu oddziaływaniu, co wynika z art. 6 ust. 1 Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

W orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, z którego wynika, że przy definiowaniu obszaru ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej, przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Ograniczenia są związane z konkretną nieruchomością położoną na tym obszarze i dotyczą każdego właściciela, gdyż dopóki będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z gruntów.

Praktycznie zawsze 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 uprzedniego stwierdzenia, że zastosowanie najlepszych dostępnych metod i środków nie doprowadziło do utrzymania dopuszczalnych warunków środowiska. Konieczność utworzenia obszaru wynika z tego, że jest to jedyny sposób

uzyskania efektu w postaci ochrony zasobów środowiska, który uwzględnić powinien 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 (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r.,

II CSK 565/08 i wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, Lex 528219).

Należy w tym miejscu dodać, że powodowie nie mogą dochodzić zakazania immisji hałasu przez lotnisko na zasadzie art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

i art. 363 § 1 k.c. Zatem mają ograniczoną możliwość wykonywania swojego prawa własności poprzez podejmowanie działań ochronnych. Zalegalizowanie możliwości przekraczania na (...) dopuszczalnych poziomów hałasu wywołanego ruchem lotniczym powoduje, że immisja hałasu przestaje być bezprawna. W konsekwencji właściciele nieruchomości znajdujących się na (...) nie mogą skorzystać z ochrony zarówno na zasadach ogólnych (415 k.c.

w zw. z art. 322 prawa ochrony środowiska), jak i na podstawie art. 323 wskazanej wcześniej ustawy. Wypada zauważyć również, że 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 właściciel zamierza ją zbyć, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (patrz wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z 30 września 2009 r., I ACa 484/09, Lex 756606 i I ACa 772/09 z 17 czerwca 2010 r., Lex 756717).

Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że wprowadzenie (...) nakłada na właścicieli znajdujących się w jego granicach nieruchomości, obowiązek znoszenia przekraczających normy immisji hałasu. Ponadto zgodnie z art. 135 ust. 3 a prawa ochrony środowiska, organy, tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania

z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Zatem skoro utworzenie (...) sprawia, iż ponadnormatywne emitowanie hałasu przez lotnisko na jego terenie nie jest bezprawne, ustawodawca przewidział szczególne środki ochrony właścicieli nieruchomości znajdujących się w jego granicach.

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), w związku

z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Przesłankami wynikającymi z tej regulacji 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 powyższego przepisu wynika również, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 136 prawa ochrony środowiska w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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.

Mając powyższe na uwadze oraz zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zwłaszcza opinię biegłej L. B., należy stwierdzić,

że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód poniósł szkodę, która polega na ograniczeniu w sposobie korzystania z nieruchomości

i zmniejszeniu jej wartości, ponieważ znajduje się ona w całości w podobszarze

B obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 października 2016 r. Nieruchomość powoda znajduje się w pobliżu lotniska wojskowego w Ł., zatem hałas wytwarzany przez samoloty negatywnie postrzegany jest przez potencjalnych nabywców. Z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynika,

że zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska w obszarze ograniczonego użytkowania spadło, a ewentualni nabywcy mogą być skłonni do ich kupna za niższą cenę. Dlatego Sąd ustalił za biegłą, że wartość rynkowa nieruchomości znajdujący się przy ul. (...), uległa obniżeniu o kwotę 14 300,00 zł. Pozostałe budynki znajdujące się na nieruchomościach powoda stanowią obiekty komercyjne. Z analizy rynku wynika, że nie następuje utrata ich wartości ze względu na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania. Występuje tu brak zależności cenowej, dlatego wartość rynkowa tych nieruchomości powoda nie uległa obniżeniu. Podwyższenie dopuszczalnych norm hałasu sprawiło, że budynki opisane szczegółowo w powyższych ustaleniach faktycznych przestały spełniać wymagania w zakresie właściwego klimatu akustycznego. Są one przeznaczone na potrzeby komercyjne, związane ze stałym lub czasowym pobytem ludzi i niewątpliwie wymagają ochrony akustycznej

na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

i ich usytuowanie. Z opinii biegłego K. N. wynika, że nie spełniają one obowiązujących wymogów, a przez to nie zapewniają należytego klimatu akustycznego. Zdaniem Sądu, w celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których koszty biegły ds. budownictwa określił na kwotę 1 923 400,00 zł brutto.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego

z 28 października 2022 r., zgodnie z którą właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione (patrz również uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2022 r. sygn. akt III CZP 80/22 i z 29 kwietnia 2022 r. III CZP 81/22). W niniejszej sprawie powodowie nie ponieśli jeszcze żadnych kosztów rewitalizacji akustycznej, jednakże należy mieć na uwadze, iż pogląd prawny wyrażony w tej uchwale jest wiążący jedynie dla Sądu w sprawie, w której został wydany. Zdaniem Sądu powielenie tezy Sądu Najwyższego również w niniejszej sprawie byłoby krzywdzące dla powodów.

W orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalili

się poglądy, z którego wynika, 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 szkodzi ustalonej w sposób prawem przewidziany (patrz uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC 2002, zeszyt 6, poz. 74). Uzasadnia to również treść art. 136 ust. 3 prawa ochrony środowiska, którego analiza pozwala uznać, że szkoda

ta obejmuje nie tylko wydatki na zakup materiałów i usług niezbędnych do wykonania samej przebudowy budynków, ale również inne wydatki związane z wypełnieniem wymagań przez istniejący budynek, np. opłat administracyjnych w celu uzyskania pozwoleń budowlanych. Na marginesie należy wskazać,

że podobne rozwiązanie przewiduje art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

W niniejszej sprawie obowiązek pozwanego do naprawienia szkody powoda, który polega na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, powstał

z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Ustalała ona bowiem zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych, zmierzających do przyczynienia się do zwiększenia atrakcyjności nieruchomości niewpływającej na podniesienie jej wartości z uwagi na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania. Wtedy nieruchomości powoda utraciła cechy niezbędne do chronienia przebywających w nim osób przed hałasem.

W przedmiotowej sprawie szkoda stanowi zatem różnicę pomiędzy obecnym stanem majątkowym a takim, który by zaistniał gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Jest to uszczerbek majątkowy w całej masie majątkowej, a nie w poszczególnym jego składniku. Dlatego działania powoda w celu przywrócenia możliwości korzystania z jego dotkniętych uszczerbkiem nieruchomości, np. poprzez rewitalizację akustyczną, której dokonaliby z własnych środków nie rzutują na rozmiar szkody. Szkoda nie powstaje w momencie poniesienia przez poszkodowanych wydatków na przywrócenie stanu poprzedniego, lecz z chwilą powstania sytuacji uzasadniającej takie działanie.

Podkreślenia wymaga, że w ocenie Sądu przepis art. 136 ust. 3 powyższej ustawy nie wyłącza co do zasady stosowania art. 129 ust.2, art. 361 k.c. i art. 363 § 1 k.c. w zw. z art. art. 129 ust. 2 i art. 322 powyższej ustawy, lecz stanowi w stosunku do niego *lex specialis* skutkujący rozszerzeniem odpowiedzialności podmiotu obowiązanej do wypłaty odszkodowania. Znajduje on bowiem zastosowanie tylko wówczas, gdy właściciel nieruchomości dochodzi zwrotu kosztów rzeczywiście poniesionych na rewitalizację akustyczną budynku. Właściciel nieruchomości, który dokonał przebudowy budynku w celu dostosowania go do nowych wymagań technicznych w celu zapewnienia właściwego, zgodnego z normami komfortu akustycznego, nabywa prawo

do żądania zwrotu kosztów „rzeczywiście poniesionych”, a nie jedynie kosztów „szacowanych”, ustalanych w sposób najbardziej prawdopodobny

i odpowiadając rozmiarowi szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 ustawy. Uprzednie poniesienie kosztów rewitalizacji istniejącego budynku jest warunkiem roszczenia o ich zwrot w pełnej wysokości, w takiej sytuacji właściciel zabudowanej nieruchomości może żądać zwrotu kosztów rzeczywiście poniesionych, które mogą okazać się wyższe od kosztów szacowanych, nawet jeśli nie miał obowiązku rewitalizacji akustycznej budynku. Co nie pozbawia właściciela prawa do żądania naprawienia szkody z tytułu koniecznej i jeszcze nie przeprowadzonej rewitalizacji akustycznej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku na podstawie wyżej powołanych przepisów ustawy prawo ochrony środowiska w zw. z art. 363

§ 1 k.c., zasądając na rzecz powoda kwotę 24 745,00 zł, w tym kwotę 14 300,00 zł tytułem spadku wartości i kwotę 10 445,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynków (żądanej w pozwie). W pozostałej części Sąd powództwo oddalił, o czym orzekł, jak w pkt 2 wyroku.

W tym miejscu należy wskazać, że powód sprecyzował żądanie pozwu w jego uzasadnieniu. Wskazał w nim, że żądana przez niego kwota 1 937 713,89 zł dotyczyła spadku wartości nieruchomości. W dalszej części wskazał, że żąda ponadto kwoty 10 445,00 zł tytułem nakładów, jakie jest obowiązany ponieść,

w celu zapewnienia tym nieruchomościom właściwego klimatu akustycznego.

Na żadnym etapie postępowania nie zmodyfikował swojego żądania. Nie dokonał rozszerzenia powództwa i cofnięcia pozwu. Użycie przez niego ogólnego sformułowania „odszkodowanie” nie miało tutaj znaczenia, bowiem równocześnie przytoczone przez niego okoliczności faktyczne i prawne określały rodzaj i zakres jego roszczenia. Zatem w toku tej sprawy powód nie żądał odszkodowania tytułem rewitalizacji budynków w wysokości 1 937 713,89 zł, lecz w wysokości 10 445,00 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. Należą się od 10 marca 2021 r. Pozwany udzielił odpowiedzi na pozew 9 marca 2021 r., zatem od dnia następnego pozostawał w zwłoce.

W pozostałej części Sąd powództwo o odsetki oddalił, o czym orzekł, jak w pkt 2 wyroku. Co prawda powód przed wytoczeniem powództwa wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 4 000 000,00 zł, ale nie wskazał dokładnie jakiej kwoty żąda tytułem utraty wartości, a jakiej tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynków. Zatem Sąd uznał, że powód przed wytoczeniem powództwa nie zażądał kwot wskazanych w pozwie z powyższych tytułów.

O kosztach zastępstwa prawnego Sąd orzekł, jak w pkt 3 wyroku,

na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., gdyż pozwany wygrał sprawę praktycznie w całości, poniósł on koszty zastępstwa prawnego w kwocie 10 800,00 zł, które zostały ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1964 ze zm.).