

Sygn. akt I C 407/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Majkowski

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2022 r. w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Ł. W.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda Ł. W. kwotę 114.800,00 (sto czternaście tysięcy osiemset) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 13.000,00 (trzynaście tysięcy) zł od dnia 1 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 101.800,00 (sto jeden tysięcy osiemset) zł od dnia 21 listopada 2022 r. – wszystkie do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda Ł. W. kwotę 11.876,00 (jedenaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 8.835,72 (osiem tysięcy osiemset trzydzieści pięć 72/100) zł tytułem zwrotu wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 407/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2019 r. (data wpływu do Sądu Rejonowego w Łasku) pełnomocnik powoda Ł. W. wniósł o zasądzenie na rzecz powoda Ł. W. od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B.:

1. 12.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do powoda o nr działki (...) położonej w Ł., gm. Ł. nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. nr (...);

2. 1.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w pkt I pozwu, zgodnie z wymogami ww. uchwały;

3. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

Pismem z dnia 14 września 2022 r. (data wpływu do Sądu Okręgowego w Sieradzu) pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie 129.161,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 08 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do powoda o nr działki (...), na które składa się:

1. 72.600,00 zł za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiących własność powoda,
2. 56.561,44 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie I pozwu.

Pełnomocnik pozwanego Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód Ł. W. jest właścicielem od nr (...) położonej w Ł., gmina Ł., nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny oraz posiada ona charakter terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

(bezsporne; wypis z ewidencji gruntów k. 10; odpis z księgi wieczystej k. 12-13; zaświadczenie k. 11; mapa k. 19, decyzja o warunkach zabudowy k. 14–15v)

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, w której nastąpiło przesunięcie granic poszczególnych podobszarów oznaczonych wyodrębnionymi izoliniami, która to uchwała uchylila jednocześnie poprzednią uchwałę w tym przedmiocie z dnia 9 lutego 2010 r. 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:

1) w podobszarze A:

- a) zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo- usługową,
- 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.

2) 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.

§ 9. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie 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,

b) 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,

c) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) 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.

2) 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,

c) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) w podobszarze A:

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,

2) w podobszarze B:

a) 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.

Nieruchomość powoda o nr działki (...) usytuowana jest w miejscowości Ł. – Cegielnia. Oznaczona jest jako jednostka rejestrowa (...) o powierzchni 0,7630. Jako właściciel wskazany jest w ewidencji gruntów Ł. W.. Użytki grupowe wchodzące w skład przedmiotowej działki oznaczone są symbolem Bp o powierzchni 0,4930 ha oraz symbolem R IVa o powierzchni 0,2700 ha. Działka objęta jest księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lasku. Jej treść została przedstawiona poniżej. Zawarte w księdze wieczystej dane przedmiotowe i podmiotowe są zgodne z informacjami, jakie zostały zawarte w wypisie z rejestru gruntów.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego, a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Dla gminy Ł. opracowane zostało studium

uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy. Na datę wprowadzania obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania obowiązywała w tym zakresie (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 22 października 2014 r., natomiast obecnie ostatnie zmiany zostały przyjęte uchwałą nr (...) z dnia 28 października 2020 r. Zmiany w studium były wprowadzonego m. in. w celu dostosowania do postanowień uchwały sejmiku wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania. Z informacji przedstawionych w studium oraz z zaświadczenia wydanego przez Burmistrza Ł. wynika, że działka nr (...) położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności.

Regulację szczególną stanowi uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł.. Jest to kolejny akt o podobnym charakterze. Poprzednim była uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r., uchylona przez obecnie wprowadzoną w życie.

Określony w obowiązującej uchwale nr (...) obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na 2 podobszary oznaczone symbolami A i B:

podobszar A, którego wewnętrzną granicę wyznacza granica terenu lotniska, z kolei granicę zewnętrzną izolacji równoważnego poziomu dźwięku $LA_{eqD} = 60$ dB oraz $LA_{eqN} = 50$ dB,

podobszar B, którego wewnętrzną granicę wyznacza zewnętrzna granica podobszaru A, z kolei granicę zewnętrzną izolacji równoważnego poziomu dźwięku $LA_{eqD} = 55$ dB oraz $LA_{eqN} = 45$ dB,

Z załącznika graficznego wynika, że działka strony powodowej znajduje się w całości w podobszarze A.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej działki o nr (...) w miejscowości Ł. oszacowana przez biegłego na 806.500,00 zł. Biegły w wydanej opinii przyjął wynikowy średni współczynnik utraty wartości nieruchomości związany z lokalizacją na danym podobszarze na poziomie 9,0%. Określony na tej podstawie łączny wymiar utraty wartości w odniesieniu do działki nr (...) wyniósł zatem 72.600,00 zł.

(opinia biegłego K. N. w zakresie określenia zmiany wartości nieruchomości k. 48-86)

Jak wynika z przeprowadzonych obliczeń, budynek powoda przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniał wymogi Prawa budowlanego w zakresie izolacyjności akustycznej. Zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego po wprowadzeniu (...) wymaga poniesienia dodatkowych nakładów mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Nakłady dodatkowe są konsekwencją wymogów wprowadzonych uchwałą z 2016 roku o wprowadzeniu (...). W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym strony powodowej przy uwzględnieniu wymogów wygłuszenia budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) i Polskich Normach należy wymienić łącznie 8 okien w 4 pomieszczeniach chronionych na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, a ponadto w celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu należy zainstalować łącznie 2 wentylatory sufitowe. Wartość kosztorysowa całości robót dostosowawczych w budynku mieszkalnym według stanu po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania – uwzględniając zmiany, które powinny być już dokonane przed wprowadzeniem (...) została oszacowana w wysokości 42.200,00 zł.

(opinia biegłego K. N. w zakresie rewitalizacji akustycznej k. 86-108)

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, przede wszystkim dokumenty urzędowe. 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.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł przede wszystkim na opinii biegłego sądowego K. N. w zakresie, w jakim biegły oszacował utratę wartości nieruchomości strony powodowej wskutek utworzenia strefy ograniczonego, a także konieczne nakłady konieczne do poprawienia klimatu akustycznego. W ocenie Sądu zarówno jedna jak i druga opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły K. N., 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 wyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wskutek stworzenia strefy ograniczonego użytkowania należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego K. N. stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii oszacowania wartości nieruchomości. 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. Biegły K. N. wydając opinię dysponował aktualnymi danymi z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami.

Podsumowując wskazać należy, że w ocenie Sądu opinia biegłego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości strony powodowej oraz kosztów rewitalizacji akustycznej 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 w/w 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, zaś powstałe wątpliwości biegły wyjaśnił w opinii uzupełniającej. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesione powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkodą 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 gruntów. 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 uwzględniać 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, strona powodowa wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego nieruchomość stanowiącą jej własność, poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji – zmniejszeniu jej wartości. Z załączników graficznych oraz wykazu obrębów ewidencyjnych ze spisem działek wynika, że działka strony powodowej znajduje się w podobszarze A. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 roku w podobszarze A, na terenie którego usytuowane są działki strony powodowej objęte pozwem, uległo zmianie korzystanie z nich przez wprowadzenie ograniczeń dotychczasowego sposobu korzystania. Strona powodowa 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. Niewątpliwie zatem, wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w obrębie, którego usytuowana jest nieruchomość stanowiąca własność strony powodowej, doznała ona szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości. 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 nr 503415). Wartość należącej do strony powodowa nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na 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. 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). Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego, uwzględniając obliczony dla podobszaru A współczynnik utraty wartości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powoda nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę łączną 72.600,00 zł.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez stronę powodową roszczeń - żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącą jej własność budynku, Sąd Okręgowy dokonał na podstawie regulacji przewidzianej w art. 136 ust. 1 i 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. Zgodnie z 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 (zob. 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 zaś 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 powoda właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy 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 strony powodowej nieruchomości objętej pozwem budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły oszacował na kwotę 37.200,00 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których strona powodowa 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.

Sąd Okręgowy nie podziela przy tym odosobnionego poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 października 2022 r., sygn. akt III CZP 100/22, zgodnie z którą „właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 Prawa 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”. Takie postawienie sprawy stoi w radykalnej opozycji do utrwalonego w cywilistyce pojęcia szkody, która powstaje już w chwili samego zdarzenia szkodzącego (tutaj: wejście w życie uchwały w związku z funkcjonowaniem lotniska generującego nadmierny hałas). Skoro szkoda powstaje już w momencie wystąpienia zdarzenia szkodzącego, to w ślad za nią powodowi przysługuje konkretne odszkodowanie, możliwe (choć często abstrakcyjnie) do oszacowania już chwilę po zaistnieniu szkody, najczęściej w drodze opinii biegłego. Nie można więc różnicować pozycji osoby uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym, która realnie nie poniosła kosztów doprowadzenia do faktycznego naprawienia szkody (tutaj: wykonania rewitalizacji akustycznej) od pozycji osoby, która takie koszty poniosła. Naprawienie szkody w drodze zapłaty sumy odszkodowania jest bowiem domeną odpowiedzialnego za szkodę (tutaj: Skarbu Państwa) i nie zależy od aktywności albo braku tejże aktywności poszkodowanego. Na marginesie warto zwrócić uwagę, że koncepcja wyrażona przez Sąd Najwyższy stawia w o wiele gorszej pozycji osoby, które nie są w stanie wyłożyć z góry odpowiedniej sumy pieniężnej na dokonanie prac rewitalizacyjnych w swoich budynkach, które to prace często wiążą się z wielotysięcznym wydatkiem. Jednocześnie, w aktualnym stanie, odpowiedzialny za naprawienie szkody (Skarb Państwa) nie jest przecież w stanie zaproponować systemowego, bezgotówkowego sposobu naprawienia szkody poprzez dokonanie prac

rewitalizacyjnych w budynkach osób doświadczających szkody. Próba przełamania dotychczasowego, utrwalonego orzecznictwa byłaby również wysoce niesprawiedliwa z tych względów, że gros osób których sprawa sądowa zakończyła się wcześniej otrzymywały odszkodowanie z tego tytułu. Te zaś, których sprawa miałaby zostać rozpoznana później (np. wskutek długiego czasu oczekiwania na opinię biegłego lub przedłużających się postępowań sądowych) nie mogliby dochodzić skutecznego zaspokojenia swojego roszczenia. Pewność i stabilność prawa jest wszakże niezwykle cenną wartością w demokratycznym państwie prawa urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Tak radykalna zmiana, na którą powołuje się pozwany, i to bez interwencji legislacyjnej, z pewnością swoi w opozycji do tej zasady.

Trzeba pamiętać, że budynek należący do powodów był wzniesiony w tradycyjnej technologii i przy użyciu dostosowanych do niej materiałów budowlanych. Trzeba także mieć na względzie, że zakres koniecznych do wykonania w tej mierze prac wynikał bezpośrednio z opinii biegłego, który określając następnie wartość prac koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w odniesieniu do budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości objętej pozwem przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniając spełnienie wymagań akustycznych, wynikających z opinii przy optymalizacji kosztów. Koszt rewitalizacji akustycznej będących własnością powoda budynku biegły K. N. określił na wspomnianą sumę 42.200,00 zł.

Reasumując, wynikające z powyższych rozważań wnioski potwierdzają, że w sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą poniesioną przez stronę powodową w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, iż stronie powodowej przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 114.800,00 zł obejmującej kwotę 72.600,00 zł o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 42.200,00 zł stanowiącą koszt nakładów, jakie strona powodowa musi poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku.

O odsetkach od zasądzzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je:

- a) co do kwoty 13.000,00 zł tj. zgodnie z żądaniem pozwu,
- b) co do kwoty 101.800,00 zł od dnia 21 listopada 2022 r., tj. od daty doręczenia pozwanemu pisma zawierającego sprecyzowanie rozszerzonego powództwa

- do dnia zapłaty. O czym orzeczono w punkcie 1. wyroku, oddalając zarazem powództwo w zakresie zasądzenia dalej idących odsetek, o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Ponieważ powód wygrał niniejszy proces co do zasady w całości, to na pozwanym spoczywać będzie obowiązek zapłaty kosztów procesu powstałych w niniejszej sprawie. Wobec tego, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda 11.876,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które to składają się: poniesiona przez powoda łączna opłata od pozwu (6.459,00 zł), opłata od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego ustalony w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (5.400,00 zł), o czym orzeczono w punkcie 3. wyroku.

Ponieważ co do zasady w pełni przegrywającym sprawę był pozwany, nakazano pobrać od Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 8.835,72 zł tytułem wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Sieradzu, na które to wydatki składa się wynagrodzenie biegłego powołanego w procesie – o czym orzeczono w punkcie 4. wyroku.