

Sygnatura akt I C 542/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2023 r.

**Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2023 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. R.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda K. R. kwotę 121.116,30 (sto dwadzieścia jeden tysięcy sto szesnaście złotych trzydzieści groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda K. R. kwotę 3.817,00 (trzy tysiące osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 9.142,36 (dziewięć tysięcy sto czterdzieści dwa złote trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 542/22

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 lipca 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powód K. R. wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na jego rzecz:

- kwoty 22.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do niego nieruchomości oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

- kwoty 3.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...)

i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

(pozew- k.3-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

(odpowiedź na pozew- k.28-36)

Pismem procesowym z dnia 20 października 2022 r. powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 45.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do niego nieruchomości oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 44.016,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...).

(pismo procesowe powoda- k.85-91)

Postanowieniem z 25 października 2022 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Sieradzu jako właściwemu rzeczowo do jej rozpoznania.

(postanowienie- k.93)

W piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2023 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pełnomocnika pozwanego- k.110-115)

Pismem procesowym z dnia 13 czerwca 2023 r. powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 77.100,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do niego nieruchomości oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 44.016,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...).

(pismo procesowe powoda- k.190)

W piśmie procesowym z dnia 27 czerwca 2023 r. pełnomocnik powoda popierał powództwo w rozszerzonym kształcie i wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pełnomocnika powoda- k.201-206)

W piśmie procesowym z dnia 1 września 2023 r. pełnomocnik powoda popierał powództwo w rozszerzonym kształcie i wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pełnomocnika powoda- k.218)

W piśmie procesowym z 8 września 2023 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wniósł o oddalenie roszczenia dotyczącego zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od daty wynikającej z przedsądowego wezwania do zapłaty.

(pismo procesowe pełnomocnika pozwanego- k.219-227)

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powód K. R. jest właścicielem nieruchomości:

- oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

- oznaczonej nr działki (...) położonej w Ł., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, wypis z rejestru gruntów- k.13, odpisy z ksiąg wieczystych- k.15-16, mapa- k.18)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości należących do powoda nie ma aktualnie opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla Miasta i Gminy Ł. opracowane jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą nr L/481/14 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 12 lutego 2014 r. Z informacji przedstawionych w studium wynika, że działka nr (...) położona jest na terenach doleśień a działka nr (...) położona jest na terenach dolinnych wykluczonych z zabudowy. Ponadto zgodnie ze studium działki te położone są w strefie obserwacji archeologicznej, w granicach części 1 powierzchni podejścia 1:100, w granicach powierzchni przejściowych 1:10 i w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – granice stref ochronnych od terenów zamkniętych Działka nr (...) dodatkowo jest położona w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego D. Grabi.

(zaświadczenie- k.17)

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr XXIX/379/16 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., w której nastąpiło przesunięcie granic poszczególnych podobszarów oznaczonych wyodrębnionymi izoliniami, która to uchwała uchyliła jednocześnie poprzednią uchwałę w tym przedmiocie z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego 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.

W myśl § 9 tej uchwały 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.

Zgodnie z § 10 uchwały 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.

(bezsporne, kserokopia uchwały- k.20-21)

Obie nieruchomości powoda położone są w całości podobszarze A. Zabudowana działka nr (...) sąsiaduje od strony północy z gruntami niezabudowanymi, od strony wschodu z drogą publiczną, od strony południa z gruntami niezabudowanymi i od strony zachodu z gruntami niezabudowanymi. Ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej. Działka jest w trakcie zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym o konstrukcji tradycyjnej, parterowym z poddaszem nieużytkowym będącym na etapie robót wykończeniowych oraz budynkiem gospodarczo – garażowym w stanie surowym. Działka ogrodzona jest płotem z siatki z bramą i furką z elementów metalowych.

Jest ona podłączona do linii elektroenergetycznej, sieci wodociągowej, zbiornika na nieczystości płynne i do studni. Powierzchnia zabudowy wynosi 193,5 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa mieszkalna (...) m<sup>2</sup> a powierzchnia użytkowa gospodarza 12,4 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny nie jest podpiwniczony. Fundamenty budynku stanowią ławy fundamentowe żelbetowe, ściany są fundamentowe betonowe. Ściany zewnętrzne są z pustaków ceramicznych od zewnątrz ocieplone styropianem a wewnętrzne konstrukcyjne i działowe są z cegły pełnej ceramicznej. Strop jest gęstożebrowy, typu T. 1. Komin jest murowany z cegły pełnej. Dach jest konstrukcji drewnianej, wielospadowej, pokryty dachówką. Tynki są ceramiczno – wapienne a okładziny wewnętrzne w sanitariatach są z płytek ceramicznych. Podłogi w pokojach są z paneli a w kuchni i sanitariatach z płytek ceramicznych. Okna są z PCV. Drzwi zewnętrzne są metalowe, wzmocnione a wewnętrzne typowe płycinowe. Rynny są z PCV. Elewacja jest ze sytropianu i tynku. Dom posiada instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną i co. Niezabudowana działka nr (...) sąsiaduje od strony północy z gruntami niezabudowanymi, od strony wschodu z drogą publiczną, od strony południa z gruntami niezabudowanymi i od strony zachodu z gruntami niezabudowanymi. Ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej. Teren działki nie jest ogrodzony ani uzbrojony, jest na nim zbiornik wody śródlądowej. Nieruchomość jest w zasięgu linii elektroenergetycznej i wodociągowej. Dla części działki wydano decyzję o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

(wydruki z geoportalu- k.22-23, opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości J. S.- k.118-176)

Utrata wartości działki nr (...) położonej w Ł. wynosi 58.000,00 zł a utrata wartości działki nr (...) położonej w Ł. wynosi 19.100,00 zł.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości J. S.- k.118-176)

Na nieruchomościach powoda dochodzi do przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze dnia i w porze nocy. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. budynek znajdujący się na działce nr (...) był dostatecznie wyciszony zgodnie z normami prawa budowlanego, stosującymi się na terenach, na których obowiązują i są spełnione przepisy dotyczące ochrony przed hałasem lotniczym. W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w tym budynku mieszkalnym, przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XXIX/379/16 i Polskich Normach należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w czterech pokojach poprzez: wymianę łącznie jedenastu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej i wstawienie jednego tłumika kanałowego w ciągu wentylacyjnym. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, należy zainstalować łącznie pięć wentylatorów sufitowych.

(opinia Politechniki (...) - k.53-66)

Wartość prac dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynku, którego powód jest właścicielem, wynikających z opinii Politechniki (...) wynosi 44.016,30 zł.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa C. D.- k.75-79)

Pismem, które pozwany odebrał w dniu 4 maja 2017 r., powód wezwał go do zapłaty na jego rzecz w terminie 7 dni od doręczenia pisma kwoty 250.000,00 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości oznaczonych numerami działek (...) oraz kwoty 100.000,00 zł z tytułu kosztów koniecznych do wygłuszenia budynku znajdującego się na działce numer (...). Pismem z dnia 16 maja 2017 r. pozwany odmówił uznania zgłoszonych roszczeń.

(bezsporne, kserokopia wezwania do zapłaty- k.24, kserokopia pisma pozwanego- k.25)

Ustaleń stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone przez powoda. Złożone przez niego dokumenty urzędowe sporządzone były w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego

organy i w ramach ich kompetencji. Zgodnie natomiast z treścią art. 244 § 1 kpc 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. Autentyczność tych dokumentów oraz ich prawdziwość nie była przy tym kwestionowana przez pozwanego. Podstawą ustaleń stanu faktycznego był także złożone przez powoda kserokopie dokumentów prywatnych w postaci pisma powoda do pozwanego wystosowanego przed wszczęciem postępowania w tej sprawie oraz pisma pozwanego stanowiącego odpowiedź na pismo powoda. Dokument prywatny w myśl art. 245 kpc stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Autentyczność dokumentów prywatnych złożonych przez powoda nie była kwestionowana przez pozwanego. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodu pośredniego istnienia dokumentów o treści im odpowiadającym.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił także w oparciu o opinię Politechniki (...), w której wskazano rodzaj nakładów koniecznych do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym stanowiącym własność powoda i opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości J. S., która oszacowała utratę wartości nieruchomości powoda wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania a także opinię biegłego z zakresu budownictwa C. D., który wyliczył koszt nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości powoda. W ocenie Sądu wszystkie opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty wobec czego należało uznać je za w pełni wiarygodne.

Sąd pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na fakty wskazane w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 6 czerwca 2023 r. uznając, iż przeprowadzenie tego dowodu nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia.

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

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami odpowiedzialności za szkodę w myśl powyższego przepisu są zatem: 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 przy tym, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, 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 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 (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., LEX nr 528219).

W przedmiotowej sprawie powód wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiące jego własność nieruchomości, poniósł szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z nich, a w konsekwencji na zmniejszeniu ich wartości. Dla nieruchomości powoda brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynika z niego, że działka nr (...) położona jest na terenach doleśień a działka nr (...) położona jest na terenach dolinnych wykluczonych z zabudowy. Ponadto zgodnie ze studium działki te położone są w strefie obserwacji archeologicznej, w granicach części 1 powierzchni podejścia 1:100, w granicach powierzchni przejściowych 1:10 i w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – granice stref ochronnych od terenów zamkniętych Działka nr (...) dodatkowo jest położona w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego D. Grabi.

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w podobszarze A, na terenie którego usytuowane są nieruchomości powoda, wprowadzono ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z nich. Powód nie może skutecznie dochodzić zaniechania immisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących mu a wynikających z prawa własności uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności. Ponadto z § 9 uchwały wynika między innymi zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo – usługową. Podkreślenia przy tym wymaga, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w przedmiotowej sprawie nie można oceniać zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiących jego własność nieruchomości. (...) powoda należy badać więc pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania ich na cele na przykład budownictwa i poddawać ocenie pod kątem spadku ich wartości.

Niewątpliwie wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego ich przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w obrębie którego usytuowane są stanowiące własność powoda nieruchomości, powód doznał szkody polegającej na obniżeniu ich 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. (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09, LEX nr 756606, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 czerwca 2010 r., I ACa 772/09, LEX nr 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 (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., LEX nr 503415). Wartość należących do powoda nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na położenie w okolicach lotniska wojskowego 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 (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, LEX nr 756735).

Powód jest właścicielem nieruchomości położonych w Ł., oznaczonych numerami działek nr (...) i jako ich właściciel dochodził w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości tych

nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłej rzeczoznawcy J. S., Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości należących do powoda uległa obniżeniu o kwotę 77.100,00 zł.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez powoda roszczeń – żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącego jego własność budynku mieszkalnego, 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 (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC z 2002 r., z 6., poz. 74).

Obowiązek strony pozwanej naprawienia szkody polegający na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej powstał zatem z chwilą wyrządzenia tej szkody powodowi, to jest z chwilą wejścia w życie uchwały Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. kształtującej zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych i obligującej 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 (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09, LEX nr 756606). Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym, którego powód jest właścicielem, 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 dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065). Usytuowany na działce nr (...) w Ł. budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest zatem poczynienie nakładów, których koszty biegły z zakresu budownictwa określił na kwotę 44.016,30 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których powód dotychczas nie poczynił, 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 wydatków (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008r., I ACa 2/2008, LEX nr 580137).

Jak wynika z powyższych rozważań w przedmiotowej sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą poniesioną przez powoda w postaci zmniejszenia wartości jego nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez niego nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda odszkodowanie w łącznej kwocie 121.116,30 zł, na które składa się kwota 77.100,00 zł, o którą zmniejszyła się wartość nieruchomości powoda na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Ł. oraz kwota 44.016,30 zł stanowiąca koszt nakładów, jakie powód ma obowiązek poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na jego nieruchomości.

O odsetkach od zasądzonych roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Powód zgłosił pozwanemu żądanie zapłaty kwoty 250.000,00 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000,00 zł tytułem konieczności zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym pismem doręczonym pozwanemu w dniu 4 maja 2017 r. żądając zapłaty wskazanych kwot w terminie 7 dni od doręczenia pisma.



Wyznaczony przez powoda termin na spełnienie świadczenia upłynął w dniu 11 maja 2017 r. Zatem na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty Sąd zasądził od dnia 12 maja 2017 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.817,00 zł, na którą to kwotę złożyły się część opłaty od pozwu w kwocie 200,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3.600,00 zł ustalone stosownie do treści § 2 pkt 5 w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Co do nie pokrytych wydatków w kwocie 9.142,36 zł to Sąd na podstawie 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023, poz. 1144) zasądził je na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od przegrywającego sprawę pozwanego.