

Sygnatura akt I C 130/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2023 r.

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

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2023 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. S.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda D. S. kwotę 118.460,50 (sto osiemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,

w pozostałym zakresie powództwo oddala,

zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda D. S. kwotę 3.617,00 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 8.858,44 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 130/23

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 września 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powód D. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. kwoty 17.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w S., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 0,1170 ha dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 3.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego położonego na wskazanej nieruchomości a także o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

(pozew- k.3-6)

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

(odpowiedź na pozew- k.26-34)

Pismem procesowym z dnia 27 stycznia 2023 r. powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 85.060,50 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty w tym kwoty 45.500,00 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości jego nieruchomości i kwoty 39.560,50 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości.

(pismo procesowe powoda- k.94)

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Sieradzu jako właściwemu rzeczowo do rozpoznania sprawy.

(postanowienie- k.95)

W piśmie procesowym z dnia 2 maja 2023 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.114-122)

Pismem procesowym z dnia 24 lipca 2023 r. powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 118.460,50 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty w tym kwoty 78.900,00 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości jego nieruchomości i kwoty 39.560,50 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości.

(pismo procesowe powoda- k.189-195)

W piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2023 r. pełnomocnik powoda popierał powództwo w rozszerzonym kształcie i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe powoda- k.200)

W piśmie procesowym z dnia 8 września 2023 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania włącznie z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.203-209)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód D. S. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w S., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, uproszczony wypis z rejestru gruntów- k.13, odpis z księgi wieczystej- k.14, mapa- k.15)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego a istniejące uprzednio przestały obowiązywać. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ł. zatwierdzonego uchwałą nr (...) z dnia 30 czerwca 2017 wynika, że działka nr (...) w S. położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto działka ta położona jest w granicach części 1 powierzchni podejścia 1:100, w granicach obszaru ograniczonego użytkowania – linia dźwięku dla pory nocy 50 dB – Podobszar A, w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – w strefie ochronnej od terenów zamkniętych.

(bezsporne, zaświadczenie Burmistrza Ł.- k.16, opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.125-177)

W dniu 25 października 2016 r. Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr (...) 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.17-18)

Nieruchomość należąca do powoda znajduje się w całości w podobszarze A. jest ona oddalona od centrum Ł. o około 4,5 km. W bliższym i dalszym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zagrodowymi, działki niezabudowane i las. Nieruchomość ta ma kształt prostokąta o szerokości około 40 m i jest usytuowana przy drodze gruntowej utwardzonej. Teren ogrodzony jest płotem z prefabrykowanych płyt betonowych z metalową bramą i częściowo wyłożony jest kostką betonową. Działka zabudowana jest murowanym, parterowym, z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym z dwustanowiskowym garażem z dwoma wrotami segmentowymi otwieranymi automatycznie. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna (szambo).

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.125-177)

Na nieruchomości powoda na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze dnia i w porze nocy. Budynek powoda przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. 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 budynku mieszkalnym powoda przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) i Polskich Normach należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w sześciu pokojach poprzez: wymianę łącznie dziewięciu okien ściennych na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, wymianę łącznie dwóch okien dachowych z nawiewnikiem na okna dachowe o zwiększonej izolacyjności akustycznej z nawiewnikiem wyposażonym w tłumik akustyczny, wymianę szyb zespolonych łącznie w trzech oknach na szyby zespolone o zwiększonej izolacyjności akustycznej i wstawienie trzech tłumików kanałowych w ciągach wentylacyjnych. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, należy zainstalować łącznie siedem wentylatorów sufitowych.

(opinia Politechniki (...)- k.51-65)

Utrata wartości rynkowej działki nr (...) położonej w S. w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 78.900,00 zł.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.125-177)

Wartość prac dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego powoda wynikających z opinii Politechniki (...) wynosi 39.560,50 zł brutto.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa C. D.- k. 85-90)

W dniu 24 listopada 2017 r. powód wystosował do pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. wezwanie do zapłaty, w którym wezwał go do zapłaty na jego rzecz w terminie 7 dni od doręczenia wezwania kwoty 200.000,00 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości oraz ograniczeniem w sposobie korzystania z nieruchomości położonej w S., gmina Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...) a także z tytułu kosztów koniecznych do wygłuszenia budynków mieszkalnych na tej nieruchomości w związku z ustawieniem obszaru organicznego użytkowania. Pismo to pozwany otrzymał w dniu 24 stycznia 2018 r. Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. pozwany nie uznał roszczeń powoda za zasadne i odmówił wypłaty żądanej kwoty.

(bezsporne, kserokopia pisma powoda wraz z dowodem nadania- k.20-21, potwierdzenie odbioru pisma- k.22, kserokopia pisma pozwanego- k.23)

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 były także złożone przez powoda dokumenty prywatne w postaci korespondencji stron wymienionej przez nie przed wszczęciem postępowania w przedmiotowej sprawie. 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.

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 powoda i opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B., 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 dowód z opinii uzupełniającej biegłej L. B. na fakty wskazane w piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 19 lipca 2023 r. uznając, iż dowód ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd pominął też wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, gdyż w drodze przeprowadzonych już dowodów zostały wyjaśnione wszystkie fakty niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

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. Szkodą 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 stanowiącą jego własność nieruchomość, poniósł szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji na zmniejszeniu jej 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 (...) w S. położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto działka ta położona jest w granicach części 1 powierzchni podejścia 1:100, w granicach obszaru ograniczonego użytkowania – linia dźwięku dla pory nocy 50 dB – Podobszar A, w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – w strefie ochronnej od terenów zamkniętych. Działka ta znajduje się w całości w podobszarze A.

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w podobszarze A, na terenie którego usytuowana jest działka powoda, wprowadzono ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z tej działki. 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 powód roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiących jego własność nieruchomości. Nieruchomość powoda należy badać więc pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania jej na cele na przykład budownictwa i poddawać ocenie pod kątem spadku jej wartości.

Niewątpliwie 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 stanowiąca własność powoda nieruchomość, doznał on szkody polegającej na obniżeniu jej wartości. Nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy jej właściciel zamierza zbyć swoją własność, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków. (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 należącej 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 położonej w S. i oznaczonej numerem działki nr (...) i jako jego właściciel dochodził w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości tej nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powoda uległa obniżeniu o kwotę 78.900,00 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 (...) 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 należącego do 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 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 należącej do powoda działce (...) w S. budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest zatem poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły określił na kwotę 39.560,50 zł brutto. 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). Budynek, którego właścicielem jest powód, wzniesiony był w tradycyjnej technologii i przy użyciu dostosowanych do niej materiałów budowlanych. Zakres koniecznych do wykonania w nim prac wynikał bezpośrednio z opinii Instytutu, który określając jedynie następczo wartość prac koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w odniesieniu do budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) w S. przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniając spełnienie wymagań akustycznych, wynikających z opinii przy optymalizacji kosztów. Koszt rewitalizacji akustycznej budynku biegły określił na kwotę 39.560,50 zł brutto.

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 118.460,50 zł, na które składa się kwota 78.900,00 zł, o którą zmniejszyła się wartość nieruchomości powoda na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Ł. oraz kwota 39.560,50 zł stanowiąca koszt nakładów, jakie powód ma obowiązek poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na jego nieruchomości.

O odsetkach od zasądzonych roszczeń Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Powód zgłosił pozwanemu żądanie zapłaty kwoty 200.000,00 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości a także tytułem kosztów koniecznych do wygłuszenia budynku mieszkalnego posadowionego na jego nieruchomości w piśmie z dnia 24 listopada 2017 r. żądając zapłaty tych kwot w terminie 7 dni od doręczenia pisma, które to pismo doręczone zostało pozwanemu w dniu 24 stycznia 2018 r. Zatem na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonych kwot 118.460,50 zł Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda od dnia 1 lutego 2018 r. to jest od dnia następnego po dniu, w którym roszczenie powoda stało się wymagalne do dnia zapłaty a w pozostałym zakresie żądanie zasądzenia odsetek oddalił jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.617,00 zł, na którą to kwotę złożyło się 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 adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17.00 zł.

Co do nie pokrytych wydatków w kwocie 8.858,44 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 r., poz. 1144 ze zm.) zasądził tę kwotę, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od przegrywającego sprawę pozwanego.