

Sygn. akt I C 155/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Choczaj

Protokolant: Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2023 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) (...) Zarządu (...)
w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda J. K. kwotę:

a) 231 419,47 zł (dwieście trzydzieści jeden tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych 47/100) tytułem odszkodowania, w tym kwotę:

- 70 000,00 zł (siedemdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 marca 2018 roku do dnia zapłaty,

- 80 000,00 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 maja 2023 roku do dnia zapłaty,

- 81 419,47 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych 47/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 listopada 2023 roku do dnia zapłaty,

b) 5 417,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego wraz z ustawowymi odsetkami
za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 17 166,20 zł (siedemnaście tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych 20/100) tytułem brakujących kosztów opinii biegłych.

Sygn. akt I C 155/23

UZASADNIENIE

J. K. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na jego rzecz kwoty 70 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

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

W piśmie procesowym z 7 lutego 2023 r. pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 150 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 października 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Postanowieniem z 20 lutego 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Sieradzu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

W piśmie procesowym z 16 października 2023 r. pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 231 419,47 zł w tym: kwoty 150 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 października 2017 r. do dnia zapłaty i 81 419,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwanemu odpisu tego pisma do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., gmina Ł., oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 1,7600 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą (...), (**dowód: odpis z księgi wieczystej - k. 15-15 verte; wypis z rejestru gruntów - k. 14; mapa - k. 10**).

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego, a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Dla gminy Ł. opracowane jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 28 października 2020 r. Pomimo, że studium nie jest źródłem prawa miejscowego, z uwagi na brak planu dla obszaru usytuowania nieruchomości informacje w nim zawarte są źródłem danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenu, gdyż przy sporządzaniu planu ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy, (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 14; mapa - k. 10; opinia biegłej L. B. - k. 197 - 257**).

Teren działki jest ogrodzony płotem z płyt betonowych z dwiema metalowymi bramami i furtką. Przy budynkach mieszkalnych położona jest kostka betonowa, (**dowód: opinia biegłej L. B. - k. 197 - 257**).

Działka o numerze (...) jest zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna (szambo). Pierwszy budynek mieszkalny jest budynkiem parterowy ze strychem nieużytkowym, bez podpiwniczenia. Ma betonowe fundamenty. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokryta gontami. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia piec na ekogroszek. Drugi budynek mieszkalny jest budynkiem parterowy z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia. Przylega on ścianą do murowanego budynku gospodarczego z oborą i stodołą, z dachem pokrytym eternitem i drewnianymi wrotami, a także murowanym budynkiem garażu z dachem pokrytym blachodachówką.

Ma on betonowe fundamenty. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokryta blachą. Okna są plastikowe. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika, że powyższa działka położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności, terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i produkcyjno-usługowej oraz terenach powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych do rekultywacji, (**dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 14; mapa - k. 10; opinia biegłej L. B. - k. 197 - 257**).

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

a) w podobszarze A:

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

b) w podobszarze B:

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

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

a) w podobszarze A:

- zakaz budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo - usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo- usługowe, szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych

w decyzji o warunkach zabudowy;

a) w podobszarze B:

- zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- dopuszcza się rozbudowę odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, **(bezsporne)**.

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

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

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

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie wyżej wspomnianego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł. w granicach podobszaru A, **(dowód: opinia biegłej L. B. - k. 197 - 257)**.

Wprowadzenie wymienioną wyżej uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania zmniejszyło wartość przedmiotowej działki o kwotę 107 200,00 zł, **(dowód: opinia biegłej L. B. - k. 197 - 257)**.

Na nieruchomości powoda w skutek działania lotniska wojskowego dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego

w środowisku w porze nocnej. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. obydwie budynki nie były dostatecznie wyciszone zgodnie z normami prawa budowlanego, stosującymi się na terenach, na których obowiązują i są spełnione przepisy dotyczące ochrony przed hałasem lotniczym. W celu spełnienia dotychczasowych wymogów prawa budowlanego

w jednym z budynków mieszkalnych należało wymienić mniejsze z dwóch okien

w ścianie wschodniej na typowe okno jednoramowe, natomiast w drugim budynku mieszkalnym należało wstawić tłumiki w kanale wentylacji grawitacyjnej. W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego przy uwzględnieniu wymogów wygłuszenia budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr(...) i Polskich Normach - należy zwiększyć izolacyjność akustyczną w jednym z budynków mieszkalnych poprzez: wymianę łącznie pięciu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej oraz wstawienie trzech tłumików kanałowych w ciągach wentylacyjnych, a także należy zwiększyć izolacyjność akustyczną w drugim budynku mieszkalnym poprzez wymianę łącznie piętnastu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, obłożenie sufitów w trzech pokojach na poddaszu płytami gipsowo-kartonowymi oraz poprzez wstawienie sześciu tłumików kanałowych w ciągach wentylacyjnych. Różnice pomiędzy wyciszeniem nieruchomości mającym na celu spełnienie norm akustycznych

przewidzianych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. a wyciszeniem koniecznym dla sprostania przepisom prawa budowlanego obowiązującego

do dnia wejścia w życie tej uchwały stanowi suma nakładów wskazanych wyżej pomniejszona o sumę nakładów w jednym z budynków mieszkalnych, polegającą na wymianie mniejszego z dwóch okien w ścianie wschodniej na typowe okno jednoramowe oraz poprzez wstawienie w drugim budynku mieszkalnym tłumików w kanale wentylacji grawitacyjnej. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego

z utworzenia (...), należy zainstalować sześć wentylatorów sufitowych

w jednym budynku mieszkalnym i sześć wentylatorów sufitowych w drugim budynku. Koszt tych prac wynosi 124 219,47 zł brutto, **(dowód: opinia instytutu - koperta - k. 55; opinia pisemna biegłego C. D. - k. 62 - 76, k. 119 - 134 i k. 157 - 164 verte).**

Powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 150 000,00 zł. W wezwaniu powód nie wskazał wysokości kwoty żądanej tytułem utraty wartości nieruchomości i kwoty żądanej tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej. Pismem z 20 października 2017 r. pozwany odmówił uznania zgłoszonych roszczeń, **(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania - k. 12 - 13; pismo - k. 11).**

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

Sąd ustalił utratę wartości działki w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości L. B.. Na podstawie opinii instytutu Sąd ustalił, że na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na działce należącej do powodów; że budynki mieszkalne nie były dostatecznie wyciszone przed wejściem w życie powyższej uchwały i zakres robót potrzebnych do zapewnienia budynkom odpowiedniego klimatu akustycznego. Na podstawie opinii biegłego C. D. Sąd ustalił wartość prac koniecznych do zapewnienia budynkom odpowiedniego klimatu akustycznego. Opinie te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnętrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Zostały one wykonane w oparciu o oględziny nieruchomości oraz o przedstawioną przez strony dokumentację. Sporządzono je z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia. Dlatego Sąd pominął wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej L. B., co doprowadziłoby także do przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

Przesłankami wynikającymi z tej regulacji są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z powyższego przepisu wynika także, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

W orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, z którego wynika, że przy definiowaniu obszaru ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej, przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Ograniczenia

są związane z konkretną nieruchomością położoną na tym obszarze i dotyczą każdego właściciela, gdyż dopóki będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z gruntów.

Praktycznie zawsze obszar ograniczonego użytkowania ingeruje w prawo własności i w sferę wolności właściciela, wobec czego wyszczególnienie sytuacji, w których dojdzie do utworzenia go, jest wyczerpujące i wymaga uprzedniego stwierdzenia, że zastosowanie najlepszych dostępnych metod i środków nie doprowadziło do utrzymania dopuszczalnych warunków środowiska. Konieczność utworzenia obszaru wynika z tego, że jest to jedyny sposób uzyskania efektu w postaci ochrony zasobów środowiska, który uwzględnić powinien wyczerpanie dostępnych środków i zasadę proporcjonalności przewidzianą w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń

w wykonywaniu prawa własności. Ograniczenia te musi respektować każdy właściciel nieruchomości (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08 i wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, Lex 528219).

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

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

i zmniejszeniu jej wartości, ponieważ znajduje się ona w całości w podobszarze A obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 października 2016 r.

Należy w tym miejscu dodać, że powód nie może dochodzić zakazania immisji hałasu przez lotnisko. Zatem ma ograniczoną możliwość wykonywania swojego prawa własności poprzez podejmowanie działań ochronnych. Wypada zauważyć, że nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy właściciel zamierza ją zbyć, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (patrz wyroki Sądu Apelacyjnego

w P.: z 30 września 2009 r., I ACa 484/09, Lex 756606 i I ACa 772/09

z 17 czerwca 2010 r., Lex 756717). Zatem do zakresu szkody podlegającej naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy należy obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciele będą musieli znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, Lex 756735). (...) powoda znajdują się w pobliżu lotniska wojskowego w Ł., zatem hałas wytwarzany przez samoloty negatywnie postrzegany jest przez potencjalnych nabywców. Z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynika,

że zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska w obszarze ograniczonego użytkowania spadło, a ewentualni nabywcy mogą być skłonni

do ich kupna za niższą cenę. Dlatego Sąd ustalił za biegłym, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do powoda uległa obniżeniu o kwotę 107 200,00 zł.

Przechodząc do drugiego roszczenia powoda, które dotyczyło zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynków, należy przytoczyć treść art. 136 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, z którego wynika, że 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 tym miejscu należy zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2022 r., zgodnie z którą właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione. W niniejszej sprawie powód nie poniósł jeszcze żadnych kosztów rewitalizacji akustycznej, jednakże należy mieć na

uwadze, iż pogląd prawny wyrażony w tej uchwale jest wiążący jedynie dla sądu w sprawie, w której został wydany. Zdaniem Sądu powielenie tezy Sądu Najwyższego również w niniejszej sprawie byłoby krzywdzące dla powoda. Obecna lina orzecznicza mająca związek z lotniskiem wojskowym w Ł. kształtuje się odmiennie od tej wyrażonej w tym rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego.

W orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalili się poglądy, z którego wynika, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą jej wyrządzenia i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący w chwili jej wyrządzenia do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób prawem przewidziany (patrz uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC 2002, zeszyt 6, poz. 74).

W tej sprawie obowiązek pozwanego do naprawienia szkody powodów, który polega na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, powstał z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Ustalała ona bowiem zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych, zmierzających do przyczynienia się do zwiększenia atrakcyjności nieruchomości niewpływającej na podniesienie jej wartości z uwagi na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania.

Budynki znajdujące się na nieruchomości powoda są przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe i niewątpliwie wymagają ochrony akustycznej na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z opinii biegłego wynika, że nie spełniają one obowiązujących wymogów, a przez to nie zapewniają należytego klimatu akustycznego. Zdaniem Sądu, w celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których koszty biegły określił na kwotę 124 219,47 zł brutto.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł, jak w pkt 1 a wyroku, na podstawie art. 129 ust. 2 i 136 Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), zasądzając na rzecz powoda kwotę 231 419,47 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c.

W zakresie kwoty 70 000,00 zł odsetki należą się od 15 marca 2018 r. Pozwany udzielił odpowiedzi na pozew 14 marca 2018 r., zatem od dnia następnego pozostawał w zwłoce. W zakresie kwoty 80 000,00 zł Sąd zasądził odsetki od 19 maja 2023 r. Pozwany 18 maja 2023 r. udzielił odpowiedzi na pismo rozszerzające powództwo, zatem od dnia następnego pozwany pozostawał w zwłoce. Pozostała kwota 81 419,47 zł Sąd zasądził z odsetkami od 23 listopada 2023 r., bowiem pozwany 22 listopada 2023 r. udzielił odpowiedzi na kolejne pismo rozszerzające powództwo, zatem od dnia następnego pozostawał w zwłoce.

W pozostałej części Sąd powództwo o odsetki oddalił, o czym orzekł, jak w pkt 2 wyroku, gdyż powód, co prawda, wystąpił do pozwanego przed wytoczeniem powództwa z żądaniem zapłaty kwoty 150 000,00 zł, ale nie sprecyzował w nim kwoty, jakiej domaga się z tytułu utraty wartości nieruchomości i kwoty, jakiej domaga się z tytułu rewitalizacji akustycznej budynków.

O kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 1 b wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c., gdyż powód wygrał sprawę prawie w całości. Poniósł on koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5 400,00 zł, które zostały ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1964 ze zm.) powiększone o kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O brakujących kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 3 wyroku,
na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144
ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c. Brakujące koszty procesu, to brakujące koszty opinii biegłych w wysokości 17 166,20 zł.