

Sygn. akt I C 235/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2024 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Choczaj

Protokolant: Joanna Wołczyńska - Kalus

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2024 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. i J. T.

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

w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powodów A. T. i J. T. kwotę:

a) 63 145,30 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści pięć złotych 30/100) tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty,

b) 3 273,60 zł (trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt trzy złote 60/100) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku

do dnia zapłaty;

2. umarza postępowanie w niniejszej sprawie w części przekraczającej kwotę 63 145,30 zł wobec cofnięcia pozwu;

3. oddala powództwo w pozostałej części;

4. nie obciąża powodów brakującymi kosztami sądowymi;

5. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 6 330,80 zł (sześć tysięcy trzysta trzydzieści złotych 80/100) tytułem brakujących kosztów opinii biegłych.

Sygn. akt I C 235/23

## UZASADNIENIE

A. T. i J. T. wniesli o zasądzenie od Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na ich rzecz kwoty 40 000,00 zł tytułem zmniejszenie wartości ich nieruchomości wraz

z odsetkami za opóźnienie od 10 maja 2017 r. do dnia zapłaty, kwoty 5 000,00 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku wraz z odsetkami  
za opóźnienie od 10 maja 2017 r. do dnia zapłaty i kosztów procesu.

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

Pismem procesowym z 26 listopada 2021 r. pełnomocnik powodów rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 79 045,30 zł w tym kwoty 64 000,00 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 15 045,30 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku.

Postanowieniem z 24 marca 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego  
w S..

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

Pismem procesowym z 30 sierpnia 2023 r. pełnomocnik powodów dokonał kolejnej modyfikacji powództwa i wniósł o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 63 145,30 zł w tym kwoty 48 100,00 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 15 045,30 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku; cofnął powództwo ponad kwotę 63 145,30 zł bez zrzeczenia się roszczenia; wniósł  
o umorzenie postępowania w części ponad tę kwotę i nieobciążanie powodów kosztami procesu w tym zakresie.

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

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

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w O., gmina Ł., o powierzchni 0,0825 ha, oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą (...), **(dowód: odpis z księgi wieczystej - k. 16 - 16 verte; wypis z rejestru gruntów - k. 14; mapa - k. 18).**

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia przedmiotowej nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego, a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Opracowane jest natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Miasta i Gminy Ł. nr (...) z dnia

30 października 2018 r., **(dowód: zaświadczenie - k. 17; wypis z rejestru gruntów - k. 14; mapa - k. 18; opinia biegłej M. W. - k. 133 - 155 i k. 261 - 265).**

Przedmiotowa działka jest zabudowana domem murowanym, kilkukondygnacyjnym (parter, piętro i poddasze użytkowe), o powierzchni zabudowy około 115 m<sup>2</sup>. Jest niepodpiwniczony. Ma betonowe fundamenty. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokryta blachą. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia piec węglowy. Ścieki odprowadzane są do szamba.

W bezpośrednim otoczeniu tej działki znajduje się zabudowa jednorodzinna.

Ma ona bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz energię elektryczną. Z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, że położona jest ona

na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności oraz w granicach strefy obserwacji archeologicznej, (**dowód: zaświadczenie - k. 17; wypis z rejestru gruntów - k. 14; wypis z rejestru budynków - k. 18; mapa - k. 18; opinia biegłej M. W. - k. 133 - 155 i k. 261 - 265**).

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)**.

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie wyżej wspomnianego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł. w granicach podobszaru A, **(dowód: opinia biegłej M. W. - k. 133 - 155 i k. 261 - 265)**.

Wprowadzenie wymienioną wyżej uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania zmniejszyło wartość przedmiotowej działki o kwotę 48 100,00 zł, **(dowód: opinia biegłej M. W. - k. 133 - 155 i k. 261 - 265)**.

Na przedmiotowej nieruchomości dochodzi do przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze nocy. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., dom był dostatecznie wyciszony zgodnie z normami prawa budowlanego. Były spełnione przepisy dotyczące ochrony przed hałasem lotniczym. W celu zapewnienia w nim odpowiedniego klimatu akustycznego - przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) i Polskich Normach - należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w dwóch pokojach poprzez wymianę łącznie pięciu szyb zespolonych na szyby o zwiększonej izolacyjności akustycznej. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia OOU, należy zainstalować łącznie siedem wentylatorów sufitowych. Koszt tych prac wynosi 15 045,30 zł brutto, **(dowód: opinia pisemna instytutu - k. 66 - 81 verte; opinia pisemna biegłego C. D. - k. 91 - 96 i k. 114 - 116)**.

Powodowie mają dwie córki, jednej z nich chcieli pobudować dom na należącej do nich działce. Nie mają jednak takiej możliwości, ze względu na fakt, iż znajduje się ona w podobszaru A OOU. Nie występowali o zgodę na rozbudowę domu, w którym już mieszkają. Nie dokonywali nakładów na rewitalizację akustyczną domu, **(dowód: zeznania powódki - k. 298 verte i nagranie rozprawy z 12 lutego 2024 r. - płyta - koperta - k. 302, minuta**

**od 00:14:02 do 00:23:53; zeznania powoda - k. 298 verte i nagranie rozprawy z 12 lutego 2024 r. - płyta - koperta - k. 302, minuta od 00:23:53 do 00:31:08).**

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 100 000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku oraz kwoty 250 000,00 zł tytułem odszkodowania z za obniżenie wartości nieruchomości. Pismem z 10 maja 2017 r. pozwany odmówił uznania zgłoszonych przez nich roszczeń, **(dowód: wezwanie do zapłaty - k. 31 - 31 verte; pismo pozwanego - k. 32).**

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

Sąd ustalił również stan faktyczny w oparciu o zeznania powodów, którym dał wiarę w całości.

Sąd ustalił utratę wartości działki w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W.. 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 budynek mieszkalny były dostatecznie wyciszony przed wejściem w życie powyższej uchwały, a także zakres robót potrzebnych do zapewnienia mu odpowiedniego klimatu akustycznego. Na podstawie opinii biegłego C. D. Sąd ustalił wartość prac koniecznych do zapewnienia budynkowi odpowiedniego klimatu akustycznego. Opinie te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnątrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Zostały one wykonane w oparciu o oględziny nieruchomości oraz o przedstawioną przez strony dokumentację. Sporządzono je z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia. Dlatego Sąd pominął wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej M. W., co doprowadziło także do przedłużenia postępowania.

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

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

Mając na uwadze powyższe przepisy, należy wysnuć wniosek, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska nie jest obowiązkowe. Jednakże jest ono uzasadnione, gdy zastosowane na nim środki techniczne, nie są wystraszające dla utrzymania poza jego terenem dopuszczalnych norm hałasu, które zostały określone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, (tekst jedn., Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Zgodnie z tym rozporządzeniem dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjno-wypoczynkowej, mieszkaniowo-usługowej i śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców wynoszą 60 dB w ciągu dnia i 50 dB w ciągu nocy. Należy zatem wskazać, w ślad za

art. 144 k.c., że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie

z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Zatem gdy właściciel nieruchomości podejmuje działania mające negatywny wpływ

na środowisko, jest obowiązany do zapobiegania temu oddziaływaniu - art. 6 ust. 1 Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

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

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

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

w wykonywaniu prawa własności. Ograniczenia te musi respektować każdy właściciel nieruchomości (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r.,

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

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

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

z art. 322 prawa ochrony środowiska), jak i na podstawie art. 323 wskazanej wcześniej ustawy. Wypada zauważyć również, że nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy właściciel zamierza ją zbyć, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (patrz wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: z 30 września 2009 r., I ACa 484/09, Lex 756606 i I ACa 772/09 z 17 czerwca 2010 r., Lex 756717).

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

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

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

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

w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Przesłankami wynikającymi

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

z nieruchomości a szkodą. Z powyższego przepisu wynika również, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 136 prawa ochrony środowiska w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska

w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania obowiązany

do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze oraz zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zwłaszcza opinię instytutu i biegłej ds. wyceny nieruchomości, należy stwierdzić, że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie

ponieśli szkodę, która polega na ograniczeniu w sposobie korzystania

z nieruchomości i zmniejszeniu jej wartości, ponieważ znajduje się ona

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

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

do ich kupna za niższą cenę. Dlatego Sąd ustalił za biegłą ustalili, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do powodów uległa obniżeniu o kwotę 48 100,00 zł.

Podwyższenie dopuszczalnych norm hałasu sprawiło, że dom powodów przestały spełniać wymagania w zakresie właściwego klimatu akustycznego. Jest on przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe i niewątpliwie wymaga 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 instytutu wynika, że nie spełnia on obowiązujących wymogów, a przez to nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. Zdaniem Sądu, w celu ochrony akustycznej tego budynku konieczne jest poczynienie nakładów, których koszty biegły ds. budownictwa określił

na kwotę 15 045,30 zł brutto.

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 (patrz również uchwały Sądu Najwyższego z dnia: 7 kwietnia 2022 r. sygn. akt III CZP 80/22 i 29 kwietnia 2022 r. III CZP 81/22). W niniejszej sprawie powodowie nie ponieśli jeszcze żadnych kosztów rewitalizacji akustycznej domu, jednakże należy mieć na uwadze, iż pogląd prawny wyrażony w tej uchwale jest wiążący jedynie dla sądu w sprawie, w której został wydany. Zdaniem Sądu powielenie tezy Sądu Najwyższego również w niniejszej sprawie byłoby krzywdzące dla powodów. Uchwała z 25 października 2016 roku Sejmiku Województwa (...) nr (...) w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wprowadza konkretne ograniczenia w korzystaniu

z nieruchomości strony powodowej, a ponadto zmusza do znoszenia przez nich ponadnormatywnych immisji hałasu. Ograniczenia te spowodowały obniżenie wartości nieruchomości powodów, co stanowi szkodę zgodnie z art. 129 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy.

Wprowadzenie OOU nie spowodowało pogorszenia stanu technicznego nieruchomości powodów, ale jego właściwości użytkowych. Jedną z głównych funkcji domu jest ochrona jego domowników od czynników zewnętrznych, także hałasu. Jak wskazano wcześniej, powodowie nie mogą skorzystać z ochrony na zasadach ogólnych, pozostaje im zatem jedynie wykonanie prac budowlanych, co uzasadnia żądanie zasądzenia od pozwanego kwoty odpowiadającej niezbędnym naprawom, na podstawie art. 361 k.c. i art. 363 § 1 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 i art. 322 prawa ochrony środowiska.

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). Uzasadnia to również treść art. 136 ust. 3 prawa ochrony środowiska, którego analiza pozwala uznać, że szkoda

ta obejmuje nie tylko wydatki na zakup materiałów i usług niezbędnych do wykonania samej przebudowy budynków, ale również inne wydatki związane z wypełnieniem wymagań przez istniejący budynek np. opłat administracyjnych w celu uzyskania pozwoleń budowlanych. Na marginesie należy wskazać, że podobne rozwiązanie przewiduje art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 2500).

W niniejszej 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. Wtedy nieruchomość powodów utraciła cechy niezbędne do chronienia domowników przed hałasem. W przedmiotowej sprawie szkoda stanowi zatem różnicę pomiędzy obecnym stanem majątkowym a takim, który by zaistniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Jest

to uszczerbek majątkowy w całej masie majątkowej, a nie w poszczególnym jego składniku. Dlatego działania powodów w celu przywrócenia możliwości korzystania z ich dotkniętej uszczerbkiem nieruchomości np. poprzez rewitalizację akustyczną, której dokonaliby z własnych środków, nie rzutują

na rozmiar szkody. Szkoda nie powstaje w momencie poniesienia przez poszkodowanych wydatków na przywrócenie stanu poprzedniego, lecz z chwilą powstania sytuacji uzasadniającej takie działanie.

Podkreślenia wymaga, że w ocenie Sądu przepis art. 136 ust. 3 ustawy nie wyłącza co do zasady stosowania art. 129 ust. 2 tej ustawy w zw. z art. 361 k.c.

i art. 363 § 1 k.c., lecz stanowi w stosunku do niego *lex specialis* skutkujący rozszerzeniem odpowiedzialności podmiotu obowiązującego do wypłaty odszkodowania. Znajduje on bowiem zastosowanie tylko wówczas, gdy właściciel nieruchomości dochodzi zwrotu kosztów rzeczywiście poniesionych

na rewitalizację akustyczną budynku. Właściciel nieruchomości, który dokonał przebudowy budynku w celu dostosowania go do nowych wymagań technicznych w celu zapewnienia właściwego, zgodnego z normami komfortu akustycznego, nabywa prawo do żądania zwrotu kosztów „rzeczywiście poniesionych”, a nie jedynie kosztów „szacowanych” ustalanych w sposób najbardziej prawdopodobny i odpowiadając rozmiarowi szkody, o której mowa



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

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w pkt a wyroku, na podstawie przepisów art. 129 i art. 136 wyżej wymienionej ustawy w zw. z art. 363 § 1 k.c., zasądzając na rzecz powodów kwotę 63 145,30 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od powyższej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. Należą się od 11 maja 2017 r. Pozwany bowiem udzielił odpowiedzi na wezwanie do zapłaty 10 maja 2017 r., zatem od dnia następnego pozostawał w zwłoce. W pozostałej części Sąd powództwo o odsetki oddalił, o czym orzekł, jak w pkt 3 wyroku.

Wobec skutecznego cofnięcia powództwa w części przekraczającej kwotę 63 145,30 zł, postępowanie w tym zakresie należało umorzyć na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., o czym Sąd orzekł, jak w pkt 2 wyroku, tym bardziej, że cofnięcie powództwa w tym zakresie nie było sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego i nie miało na celu obejścia prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 1 b wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c.

Powodowie ponieśli koszty procesu w wysokości 4 117,00 zł, w tym koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3 600,00 zł, które zostały ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1935), powiększone o kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz o kwotę 500,00 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu.

Pozwany poniósł koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3 600,00 zł, które zostały ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1935).

W związku z tym, że powodowie wygrali sprawę w 80 %, to wygrali koszty procesu w wysokości 3 293,60 zł (80 % z 4 117,00 zł), natomiast pozwany wygrał sprawę w 20 %, co oznacza, że wygrał koszty procesu w wysokości 720,00 zł (20 % z 3 600,00 zł). Zatem Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3 273,60 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, o czym orzekł, jak w pkt 1 b wyroku.

Z uwagi na trudną sytuację rodzinną i majątkową Sąd nie obciążył powodów brakującymi kosztami sądowymi, o czym orzekł, jak w pkt 4 wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c.

O brakujących kosztach sądowych należnych od pozwanego Sąd orzekł, jak w pkt 5 wyroku, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 r., poz. 1144 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. Brakujące koszty sądowe, to brakujące koszty opinii biegłych w wysokości 7 913,51 zł. Ponieważ pozwany przegrał sprawę w 80 %, Sąd nakazał pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 6 330,80 zł (80 % z 7 913,51 zł).