

Sygnatura akt I C 449/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2024 r.

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

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

Protokolant: Justyna Łużyńska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2024 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i T. S.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów M. S. i T. S. kwotę 122.805,35 (sto dwadzieścia dwa tysiące osiemset pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 38.200,00 (trzydzieści osiem tysięcy dwieście) złotych od dnia 6 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 46.800,00 (czterdzieści sześć tysięcy osiemset) złotych od dnia 6 października 2023 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 37.805,35 (trzydzieści siedem tysięcy osiemset pięć złotych trzydzieści pięć groszy) od dnia 18 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów M. S. i T. S. kwotę 3.634,00 (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 8.979,40 (osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 449/23

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 grudnia 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powodowie M. S. i T. S. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. kwoty 12.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do nich nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 26.200,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...) oraz zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew- k.3-4)

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.20-28)

Pismem procesowym z dnia 18 listopada 2022 r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 35.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do nich nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...) i kwoty 50.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...).

(pismo procesowe powodów- k.44-45)

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Sieradzu jako właściwemu rzeczowo do jej rozpoznania.

(postanowienie- k.84)

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2023 r. pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.105-111)

Pismem procesowym z dnia z dnia 4 czerwca 2024 r. powodowie ponownie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 64.905,35 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do nich nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...) i kwoty 57.900,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w C. oznaczonej jako działka nr (...).

(pismo procesowe powodów- k.243)

Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2024 r. nikt się nie stawił.

(protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2024 r. na płycie CD 00:01:36 – 00:02:34- koperta k.263)

W piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2024 r. pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa wedle norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.254-255)

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2024 r. nikt się nie stawił.

(protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2024 r. na płycie CD 00:00:31 – 00:01:39 – koperta k.263)

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

Powodowie M. S. i T. S. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości oznaczonej numerem działki nr (...) położonej w C., gm. B., o powierzchni 0,1307 ha dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, odpis z księgi wieczystej- k.12, uproszczony wypis z rejestru gruntów- k.13, mapa- k.14)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy B. uchwalonego przez Radę Gminy B. uchwałą nr V/38/07 z dnia 15 lutego 2007 r. wynika, że działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz na terenach zabudowy letniskowej i zagrodowej oznaczonej symbolem Mr.

(bezsporne, zaświadczenie Wójta Gminy B.- k.11)

W dniu 25 października 2016 roku 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)

Nieruchomość należąca do powodów oznaczona numerem działki (...) znajduje się w całości w podobszarze A. Działka ta jest uzbrojona w energię elektryczną i sieć wodociągową. Ścieki socjalno – bytowe odprowadzane są do przydomowego zbiornika bezodpływowego – szamba. Działka jest ogrodzona ozdobnymi przęsłami metalowymi na podmurówce. Zabudowana jest ona murowanym obiektem mieszkalnym, parterowym z poddaszem użytkowym oddanym do użytku w 2006 r. Powierzchnia zabudowy wynosi 172,9 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 200,5 m<sup>2</sup>. Fundamenty są wylewane, betonowe, mury są z pustaków, ocieplone wełną mineralną 14 cm i otynkowane, strop jest monolityczny, żelbetowy, dach ma konstrukcję drewnianą i jest pokryty blachodachówką, rynny są z (...). Okładziny ścienne to farba dyspersyjna, glazura i płytki – imitacja cegły, posadzki i podłogi są z paneli podłogowych i terakoty a stolarka okienna z (...). Ciągi komunikacyjne na działce utwardzone są kostką brukową. Na działce są nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych zróżnicowanych gatunkowo.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.174-226)

Na nieruchomości powodów na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do znacznych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze dnia i w porze nocy. Budynek powodów 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 powodów należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w siedmiu pomieszczeniach poprzez wymianę łącznie dwóch okien na podwójne, wymianę łącznie siedmiu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej w tym trzech okien połaciowych, wymianę szyb zespolonych w jednym oknie na szyby zespolone

o zwiększonej izolacyjności akustycznej, obłożenie sufitów w trzech pokojach płytami gipsowo – kartonowymi i wstawienie pięciu tłumików kanałowych w ciągach wentylacyjnych. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia OOU, należy zainstalować łącznie siedem wentylatorów sufitowych.

(opinia Politechniki (...)- k.65-82)

Utrata wartości rynkowej działki powodów nr (...) położonej w C. w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 57.900,00 zł.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.174-226)

Wartość prac dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego powodów wynikających z opinii Politechniki (...) wynosi 64.905,35 zł.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.114-150)

W piśmie z dnia 4 grudnia 2018 r. powodowie wezwali pozwanego Skarb Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. do niezwłocznej zapłaty kwoty 12.000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego w C. na działce nr (...) oraz kwoty 26.200,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w C. oznaczonej numerem działki (...). Pismo to pozwany odebrał w dniu 4 grudnia 2018 r.

(bezsporne, kserokopia pisma powodów z adnotacją- k.15-16)

Ustaleń stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone przez powodów. Złożone przez nich 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 złożony przez powodów dokument prywatny w postaci pisma powodów kierowanego do pozwanego 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 dokumentu prywatnego złożonego przez powodów 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 powodów i opinie biegłego sądowego K. N.. Biegły ten w wydanych opiniach oszacował utratę wartości nieruchomości powodów wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz wyliczył koszt nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku znajdującego się na ich nieruchomości. W ocenie Sądu opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał przy tym szczegółowo na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił też wnioski oraz sposób, w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał przy tym wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w tego rodzaju sprawie. Biegły sądowy K. N. sporządzał bowiem opinie w wielu zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł., co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. W tej sytuacji opinie biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz szacującym koszty nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego należało uznać za w pełni wiarygodne.

Sąd pominął dowód z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacunku (...) na fakty wskazane w piśmie procesowym pełnomocnika pozwanego z dnia 26 kwietnia 2024 r. uznając, iż nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd pominął też wniosek pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na fakty wskazane w pkt 4 pozwu, 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 2024 r., poz. 54) 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 powodowie wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą ich własność nieruchomość położoną w C. S. oznaczoną numerem działki (...), ponieśli szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji na zmniejszeniu jej wartości. Dla nieruchomości powodów 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 zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz na terenach zabudowy lotniskowej i zagrodowej oznaczonej symbolem Mr.

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w podobszarze A, na terenie którego usytuowana jest działka powodów, wprowadzono ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z tej działki. Powodowie nie mogą skutecznie dochodzić zaniechania immisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących im 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 powodów roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiącej ich własność nieruchomości. Nieruchomość powodów 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 właścicieli do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w obrębie którego usytuowana jest stanowiąca własność powodów nieruchomość, powodowie doznali 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 powodów 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).

Powodowie jako właściciele nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w C. dochodzili w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości tej nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., uwzględniając obliczone dla podobszaru A współczynniki utraty wartości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powodów uległa obniżeniu o kwotę 57.900,00 zł i taką kwotę zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez powodów roszczeń – żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącego ich 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 z chwilą wyrządzenia tej szkody powodom, 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

normatywne 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 współwłaścicielami są powodowie, 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 powodów działce nr (...) budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest zatem poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły z zakresu budownictwa określił na kwotę 64.905,35 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których powodowie dotychczas nie poczynili, 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 współwłaścicielami są powodowie, 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 budynku mieszkalnego usytuowanego na działce powodów przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniając spełnienie wymagań akustycznych, wynikających z opinii przy optymalizacji kosztów. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 64.905,35 zł tytułem odszkodowania za konieczne koszty rewitalizacji budynku mieszkalnego powodów i zapewnienia w nim prawidłowego klimatu akustycznego.

O odsetkach od zasądzzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Powodowie zgłosili pozwanemu żądanie niezwłocznej zapłaty kwoty 12.000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na ich nieruchomości i kwoty 26.200,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości w piśmie z dnia 4 grudnia 2018 r. odebranych przez pozwanego w tym samym dniu. Zatem ich roszczenie w zakresie kwoty 38.200,00 zł stało się wymagalne w dniu 4 grudnia 2018 r. Stąd na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty Sąd, zgodnie z żądaniem pozwu, zasądził od dnia 6 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty. Żądanie zapłaty dalszej kwoty 23.000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego i dalszej kwoty 23.800,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości powodowie zgłosili w piśmie procesowym rozszerzającym powództwo z dnia 18 listopada 2022 r., które doręczone zostało pozwanemu w dniu 5 października 2023 r. Stąd też roszczenie w zakresie kwoty 46.800,00 zł stało się wymagalne w tym dniu. Stąd odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty Sąd zasądził od dnia 6 października 2023 r. do dnia zapłaty. Żądanie zapłaty dalszej kwoty 29.905,35 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego i dalszej kwoty 7.900,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości powodowie zgłosili w piśmie procesowym rozszerzającym powództwo z dnia 4 czerwca 2024 r., które doręczone zostało pozwanemu w dniu 17 czerwca 2024 r. Stąd też roszczenie w zakresie tej kwoty stało się wymagalne w tym dniu. Stąd odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 37.805,35 zł Sąd zasądził od dnia 18 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty. W pozostałym natomiast zakresie Sąd oddalił żądanie zasądzenia odsetek.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.634,00 zł, na którą to kwotę złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika powodów 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1964 ze zm.) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw w kwocie 34,00 zł.



Co do nie pokrytych wydatków w kwocie 8.979,40 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.