

Sygnatura akt I C 606/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2024 r.

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

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

Protokolant: Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2024 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa A. O. i M. O.

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 A. O. i M. O. kwotę 104.189,56 (sto cztery tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 50.500,00 (pięćdziesiąt tysięcy pięćset) złotych od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 25.961,56 (dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 25 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 27.728,00 (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset dwadzieścia osiem) złotych od dnia 5 marca 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 A. O. i M. O. kwotę 4.134,00 (cztery tysiące sto trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

4. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 6.046,61 (sześć tysięcy czterdzieści sześć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem częściowego zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 606/23

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 czerwca 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powodowie A. O. i M. O. wniesli 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 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do nich nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 18.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania z tytułu utraty

wartości rynkowej nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...) oraz zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew- k.3-7)

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.36-44)

Pismem procesowym z dnia 22 listopada 2022 r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 26.461,56 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do nich nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...) i kwoty 50.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...).

(pismo procesowe powodów- k.100-101)

Postanowieniem z 12 października 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Sieradzu jako właściwego rzeczowo.

(postanowienie- k.133)

Pismem procesowym z dnia z 23 lutego 2024 r. powodowie ponownie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 77.728,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty tytułem utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...).

(pismo procesowe powodów- k.157)

Na rozprawie w dniu 8 marca 2024 r. nikt się nie stawił.

(protokół rozprawy z dnia 8 marca 2024 r. na płycie CD 00:00:45 – 00:02:16 – koperta k.181)

W piśmie procesowym z dnia 11 marca 2024 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.169-170)

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2024 r. nikt się nie stawił.

(protokół rozprawy z dnia 5 kwietnia 2024 r. na płycie CD 00:00:23 – 00:01:28 – koperta k.181)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie A. O. i M. O. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w S., gm. Ł., o powierzchni 0,0850 ha dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, odpis z księgi wieczystej- k.24, mapa- k.25, uproszczony wypis z rejestru gruntów- k.26)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego. Ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Ł. zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 30 czerwca 2017 r. wynika, że działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto ze studium wynika, że działka

ta jest położona w granicach jednostki strukturalnej III, w granicach stref ochronnych od terenów zamkniętych, w granicach obszaru ograniczonego użytkowania – linia równoważnego poziomu dźwięku dla pory nocy 50 dB – podobszar A, w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy – granice części 1 powierzchni podejścia 1:1000.

(bezsporne, zaświadczenie Burmistrza Ł.- k.27)

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 ma kształt prostokątny, korzystny i stanowi teren płaski. Zabudowana jest ona domem jednorodzinny. Do działki dojeżdża się drogą asfaltową. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa. Działka ta jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Teren działki stanowi zadbany ogród. Podest przed głównym i gospodarczym wejściem do budynku oraz podjazd do garażu wykonane są z betonowej kostki brukowej. Działka zabudowana jest murowanym, jednokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, z dwuspadowym dachem pokrytym dachówką wybudowanym w 2016 r. Powierzchnia zabudowy wynosi 172,9 m², powierzchnia użytkowa 141,3 m². Fundamenty stanowią ławy betonowe. Stolarka okienna jest z PCV a okna są trzyszybowe. Podłogi są z gresu, deski egzotycznej, paneli i płytek ceramicznych. Dom jest wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodną – wodociąg, kanalizację – oczyszczalnię i ogrzewanie – piec na pelet i biomase. Stan techniczny budynku i standard wykończenia jest bardzo dobry. Dom jest wyposażony w system monitorowania, taras wykonany jest z drewna egzotycznego, oczyszczalnia jest z napowietrzeniem. Taras jest częściowo zadaszony z pergolą – wszystko z drewna egzotycznego. W ogrodzie jest automatyczny system nawadniania.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości I. R.- k.103-129)

Na nieruchomości powodów na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do 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 czterech pokojach poprzez wymianę łącznie sześciu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej. W celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas

występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia (...), należy zainstalować łącznie pięć wentylatorów sufitowych.

(opinia Politechniki (...)- k.59-73)

Utrata wartości rynkowej działki powodów nr (...) położonej w S. w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 77.728,00 zł.

(opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości I. R.- k.103-129)

Wartość prac dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego powodów wynikających z opinii Politechniki (...) wynosi 26.461,56 zł.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa C. D.- k.82-90)

W piśmie z dnia 18 kwietnia 2018 r. powodowie wezwali pozwanego Skarb Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. do zapłaty kwoty 22.000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego w S. na działce nr (...) oraz kwoty 28.500,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w S. oznaczonej numerem działki (...) w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Pismo to pozwany odebrał w dniu 23 kwietnia 2018 r. i pismem z dnia 27 kwietnia 2018 r. nie uznał roszczeń powodów za zasadne i odmówił wypłaty żądanych kwot.

(bezsporne, kserokopia pisma powodów- k.28-29, kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma- k.29v, kserokopia pisma pozwanego- k.30v)

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 były także złożone przez powodów 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 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 opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości I. R., która oszacowała utratę wartości nieruchomości powodów 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 powodów. 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 z zakresu szacunku nieruchomości I. R. na fakty wskazane w piśmie procesowym pełnomocnika pozwanego z dnia 1 lutego 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 5 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 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 mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto ze studium wynika, że działka ta jest położona w granicach jednostki strukturalnej III, w granicach stref ochronnych od terenów zamkniętych, w granicach obszaru ograniczonego użytkowania – linia równoważnego poziomu dźwięku dla pory nocy 50 dB – podobszar A, w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy – granice części 1 powierzchni podejścia 1:1000.

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 skutek 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 S. dochodzili w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości tej nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy I. R., uwzględniając obliczone dla podobszaru A współczynniki utraty wartości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powodów uległa obniżeniu o kwotę 77.728,00 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 normatywny i przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności nieruchomości, jednak nie wpływa na podniesienie jej ceny z uwagi na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09, LEX nr 756606). Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym, którego 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 bieżyły z zakresu budownictwa określił na kwotę 26.461,56 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 26.461,56 zł tytułem odszkodowania za konieczne koszty rewitalizacji budynku mieszkalnego powodów i zapewnienia w nim prawidłowego klimatu akustycznego.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Powodowie zgłosili pozwanemu żądanie zapłaty w terminie 7 dni kwoty 22.000,00 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na ich nieruchomości i kwoty 28.500,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości w piśmie z dnia 18 kwietnia 2018 r. odebranych przez pozwanego w dniu 23 kwietnia 2018 r. Zatem ich roszczenie w zakresie kwoty 50.500,00 zł stało się wymagalne w dniu 30 kwietnia 2018 r. Stąd na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty Sąd, zgodnie z żądaniem pozwu zasądził od dnia 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty. Żądanie zapłaty dalszej kwoty 4.461,56 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego i dalszej kwoty 21.800,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości powodowie zgłosili w piśmie procesowym rozszerzającym powództwo z dnia 22 listopada 2022 r., które doręczone zostało pozwanemu w dniu 24 stycznia 2024 r. Stąd też roszczenie w zakresie kwoty 25.961,56 zł stało się wymagalne w tym dniu. Stąd odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty Sąd zasądził od dnia 25 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty. Żądanie zapłaty dalszej kwoty 27.728,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraty wartości rynkowej ich nieruchomości powodowie zgłosili w piśmie procesowym rozszerzającym powództwo z dnia 22 lutego 2024 r., które doręczone zostało pozwanemu w dniu 4 marca 2024 r. Stąd też roszczenie w zakresie tej kwoty stało się wymagalne w tym dniu. Stąd odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty Sąd zasądził od dnia 5 marca 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 4.134,00 zł, na którą to kwotę złożyły się uiszczona przez powodów część opłaty od pozwu w kwocie 500,00 zł, 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 6.046,61 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.