

Sygn. akt I C 5/12

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: Magdalena Kierniakiewicz

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. J.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki E. J. kwotę 21 169,00 (dwadzieścia jeden tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od powódki E. J. na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej kwotę 1 584,00 (jedne tysiąc pięćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1 686,30 (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt sześć 30/100) tytułem zwrotu obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków,
6. nie obciąża powódki kosztami sądowymi od oddalonej części żądania.

Sygn. akt I C 5/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do tutejszego Sądu w dniu 4 stycznia 2012 roku (data wpływu) pełnomocnik powódki E. L. (obecnie J.) wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) Zarząd (...) w B. kwoty 56 000 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w miejscowości B. gmina B. oraz kwoty 20 000 zł tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości rynkowej i użytkowej nieruchomości powódki wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty, jak również zasądzenia na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, (pозew – k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana – Skarb Państwa reprezentowany przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosła o oddalenie powództwa w całości, (odpowiedź na pozew – k. 33-36).

Sąd Okręgowy ustalił.

Powódka E. J. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości B., dla której Sąd Rejonowy w Łasku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oznaczoną numerem działki (...) o powierzchni 0,1721 ha, (okoliczność niesporna).

Nieruchomość powódki znajduje się w miejscowości B. na północ od miejscowości B., przy asfaltowej drodze gminnej łączącej się z drogą nr (...). Działka posiada korzystne cechy przestrzenne. Zabudowa występuje w jej środkowo-wschodniej części. Teren jest uzbrojony w energię elektryczną z przyłączem i wodociąg bez przyłącza do nieruchomości. Posesja jest ogrodzona siatką stalową na słupkach metalowych oraz elementami prefabrykowanymi. Zabudowę stanowi murowany budynek mieszkalno-gospodarczy – pomieszczenia usytuowane są w jednym ciągu pod wspólnym dachem, (dowód: opinia biegłego K. N. – k. 123-176).

Gmina B. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z art. 87 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.), na podstawie którego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku wygasły w dniu 31 grudnia 2003 roku. Aktualnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjęte uchwałą Rady Gminy w B. nr (...) z 15 lutego 2007 roku. Z informacji w nim przedstawionych wynika, że według uwarunkowań na datę przyjęcia studium pas przydrogowy na głębokości do 75 od drogi został określony jako obszar zabudowy zagrodowej, natomiast według kierunków zagospodarowania – nieruchomość powódki w całości usytuowana jest w obszarze zabudowanym w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 123-176).

Stanowiąca własność powódki nieruchomość w całości znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania i zlokalizowana jest w podobszarze A,

(dowód: opinia biegłego K. N. k. 123-176).

W dniu 9 lutego 2010 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr LI/1469/10 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku). Przedmiotowa uchwała weszła w życie 13 kwietnia 2010 roku. Na jej podstawie obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami A (podobszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy – przedział czasu od godz. 22.00 do 6.00 – wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB) i podobszar B (granice wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB, zewnętrzną granicę podobszaru B wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 45$ dB).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr (...) ogranicza właścicieli działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania w ten sposób, że nie mogą oni skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko. Ponadto w obszarze

A wymieniona uchwała wprowadziła zakaz (§ 8, § 9):

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

- budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowych, mieszkaniowo – usługowych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo – usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W podobszarze A dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w 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 (§10).

W § 11 uchwały wprowadzono także następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- w budynkach nowo projektowanych należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- w budynkach istniejących należy zastosować zabezpieczenia zapewniające izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych,

(dowód: Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 roku k. 157-159).

Wartość rynkowa nieruchomości powódki została określona przy zastosowaniu metody porównawczej polegającej na porównaniu parami. Dla potrzeb charakterystyki rynku nieruchomości wykorzystano wyniki badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym powiat (...) i sąsiednie. Kryterium doboru stanowiło uwarunkowanie porównywalnością cech poszczególnych nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości powódki została oznaczona przez biegłego rzeczoznawcę na kwotę 101 000 zł. Wskaźnik utraty wartości dla podobszaru A biegły określił na 9,9%. Zatem utrata wartości nieruchomości powódki została określona na kwotę 9 900 zł (100 000 zł x 9,9%), (dowód: opinia biegłego K. N. k.123-176, k.274-279).

Istniejący na działce powódki budynek mieszkalno-gospodarczy jest to obiekt parterowy niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, zrealizowany w 1973 roku.

Charakterystyka budynku:

a) opis konstrukcji:

- fundamenty - z betonu żwirowego;
- ściany - murowane z pustaków żużlowo - cementowych;
- strop - drewniany;
- dach - dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką położoną w 2010 roku;

b) podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy - 90,1 m²
- w tym część mieszkalna - 53 m²

- powierzchnia użytkowa - 74,2 m²
- w tym część mieszkalna - 38,7 m²

c) Elementy wykończeniowe:

okładziny ścienne - ściany bez elewacji, tynki zewnętrzne gładkie do wysokości parapetów, wnętrza tynkowane, malowane farbą emulsyjną, (dowód: opinia biegłego K. N. k. 123-176)

Miejscowość B. jest położona w pobliżu lotniska wojskowego. Hałas emitowany przez lotnisko przekracza dopuszczalny poziom w porze dziennej i nocnej. Wskutek tego powódka doznaje dyskomfortu i licznych niedogodności. Uciążliwe dźwięki słyszalne są na zewnątrz jak i wewnątrz domu przy zamkniętych oknach, zagłuszają rozmowy. Stanowiący własność powódki budynek nie spełnia, w obecnie istniejących warunkach, wymagań izolacyjności akustycznej. Dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w domu powódki należy wykonać następujące prace konieczne:

- w pokoju i w kuchni należy wymienić istniejące okna;
- należy na południowej ścianie zewnętrznej pokoju P zastosować okładzinę zewnętrzną, np. z płyt elewacyjnych cementowo-włóknowych lub analogicznych. Okładziny należy wyposażyć w odpowiednie obróbki blacharskie;
- na części stropu położonej na pokojem należy ułożyć na belkach stropowych jedną warstwę płyt typu (...) o grubości 25 mm. Zalecane jest zastosowanie płyt o krawędzi frezowanej na pióro i wpust. Płyty należy montować zgodnie z instrukcją producenta (np. [23]). Przestrzenie pomiędzy belkami wypełnić wełną mineralną lub watą szklaną o gęstości do około 30 kg/m³.

W pomieszczeniu najbardziej narażonym na występowanie wysokich temperatur wewnętrznych, tj. w pokoju z oknami od południa i od zachodu zaleca się zainstalowanie urządzeń klimatyzacyjnych.

(dowód: opinia biegłych z Politechniki (...) w zakresie akustyki budowlanej k. 194-222, opinia biegłego K. N. k. 222-281, zeznania powódki – k. 245-262).

W celu określenia kosztów rewitalizacji akustycznej budynków zastosowano podejście kosztowe techniką szczegółową. Wartość robót została ustalona z zastosowaniem obowiązujących w dniu rozliczeń cen średnich publikowanych przez Wydawnictwo (...) – (...) Sp. z o.o. za III kwartał 2014 roku. Zakres rzeczowy niezbędnych nakładów w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego został przyjęty przez biegłego rzeczoznawcę na podstawie opinii sporządzonej przez biegłych z Katedry Akustyki i Multimediów Politechniki (...) i obejmował następujące prace:

- wymianę stolarki okiennej w pokoju i kuchni;
- położenie okładziny zewnętrznej na ścianie południowej z płyt elewacyjnych cementowo – włókiennych oraz wypełnienie wełną mineralną przestrzeni pomiędzy okładziną i ścianą;
- obróbki blacharskie;
- ułożenie na belkach stropowych nad pokojem warstwy płyt (...)3 oraz wypełnienie wełną mineralną przestrzeni pomiędzy belkami;
- montaż klimatyzatora w pokoju.

Koszt rewitalizacji akustycznej budynku w tym zakresie określono na kwotę 10 435 zł netto (11 269 zł brutto).

(dowód: opinia biegłego K. N. k. 245-262).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, bowiem ich wartości dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł żadnych podstaw, by czynić to z urzędu. Sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych sądowych dały podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powódce odszkodowania. Opinie te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnątrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione, a także w pełni z sobą korelują i wzajemnie się uzupełniają. Treść tych opinii oparta została na oględzinach nieruchomości i dotyczących ich stanu prawnego dokumentach, przy czym opinie sporządzono z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia. Biegli w opiniach szczegółowo opisali zakres koniecznych prac niezbędnych dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w domu powódki uwzględniając swoje wieloletnie doświadczenie jako osób sprawujących funkcję biegłych sądowych. Nie dostrzeżono przy tym żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłych i ich bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych specjalistów.

Z uwagi na upływ czasu Sąd na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy, która jako jasna, wewnątrznie niesprzeczna oraz naukowo i logicznie uzasadniona, a także w pełni korelująca z poprzednią opinią i jako taka została uznana za wiarygodną.

Sąd Okręgowy zważył.

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Stosownie do przepisu treści art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku. (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkada obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami wynikającej z powyższej regulacji odpowiedzialności 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 art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. 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 terenów. 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 (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 roku, II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 roku, II CSK 546/08, niepubl., Lex 528219).

W niniejszej sprawie powódka wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jej własność nieruchomość poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji – zmniejszeniu jej wartości, niezależnie od szkody związanej z kosztami rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 roku) w podobszarze A, na terenie którego usytuowana jest należąca do powódki nieruchomość, wprowadzono ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, co powoduje degradację mieszkaniowej funkcji urbanistycznej. W związku z powyższym powstała po stronie powódki szkoda w postaci obniżenia wartości jej nieruchomości z powodu ograniczeń przewidzianych powołaną uchwałą, a nadto istnieje związek przyczynowy, o którym mowa w art. 361 § 1 k.c. Wskazać należy, że w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c.

w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Powódka nie może skutecznie dochodzić zaniechania immisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących jej, wynikających z prawa własności, uprawnień związanych

z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności. 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. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 roku,

I ACa 884/10, Lex 756735).

Pokreślenia przy tym wymaga, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w niniejszej sprawie, nie można oceniać zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiącej jej własność nieruchomości jako odnoszących się do gruntów o charakterze rolnym. Jak to zostało już wyżej wskazane, dla nieruchomości powódki brak jest planu zagospodarowania przestrzennego przy braku decyzji o warunkach zabudowy niejednokrotnie powstają wątpliwości odnośnie potencjalnej możliwości sposobu zagospodarowania nieruchomości. Nieruchomość powódki ma jednak charakter budowlany, jest bowiem zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym i znajduje się w terenie zabudowanym. Powódka mogła zatem dotychczas rozporządzać nią z uwzględnieniem takiego jej przeznaczenia. Z tych też względów ograniczenie w sposobie dotychczasowego korzystania

z tej nieruchomości należy badać pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania nieruchomości na cele budownictwa i tylko w tej części podlega ocenie pod kątem spadku jej wartości.

Niewątpliwie zatem, 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 powódki nieruchomość, doznała ona szkody obejmującej obniżenie 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 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 roku, I ACa 484/09, Lex 756606, z 17 czerwca 2010 roku, I ACa 772/09 Lex 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 (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 roku, II CSK 546/08, niepubl., Lex 503415).

Wartość należącej do powódki nieruchomości uległa obniżeniu również z uwagi na samo położenie w okolicach lotniska wojskowego w 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.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., uwzględniając ustalony przez tego biegłego dla podobszaru A współczynnik utraty wartości wynoszący 9,9% - Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powódki zabudowanej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 9 900 zł (wartość nieruchomości – 100 000 zł x 9,9 %).

Stosownie do treści 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 (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 roku w sprawie III CZP 68/01 – OSNC 2002, z 6., poz. 74).

Obowiązek naprawienia szkody po stronie pozwanej polegający na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, powstał z chwilą wyrządzenia powódce szkody, tj. z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...), kształtującej zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych i obligujący do ich poczynienia. Poniesienie nakładów pozwala 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 roku, I ACa 484/09 Lex 756606).

Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powódki właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania. Budynek przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlegając tym samym ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowany na należącej do powódki budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów i nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły K. N. określił na kwotę 10 435 zł netto (11 269 zł brutto). Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których powódka dotychczas nie poczyniła, 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 tych wydatków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 roku, I ACa 2/2008, Lex 580137).

Wynikające z powyższych rozważań wnioski potwierdzają, że w sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą poniesioną przez powódkę w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nią nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego wzniesionego na tej nieruchomości budynku. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, iż powódce

przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 21 169 zł, obejmującej kwotę 9 900 zł, o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 11 269 zł (brutto) stanowiącą koszt nakładów, jakie powódka zmuszona jest poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku.

Z tych wszystkich względów mając na uwadze wnioski opinii biegłego K. N. Sąd zasądził do pozwanego na rzecz powódki kwotę 21 169 zł.

O odsetkach od zasądzzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 28 lutego 2012 roku, tj. od dnia następnego od doręczenia pozwu stronie pozwanej – reprezentowanej przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa.. Termin spełnienia świadczenia odszkodowawczego nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, jego wymagalność należy określać zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania. Zatem roszczenie odszkodowawcze staje się pieniężnym po skonkretyzowaniu jako żądania zapłaty określonej sumy. Opóźnienie w zapłacie po takim wezwaniu rodzi roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych, zgodnie z art. 481 § 1 k.c.

Żaden przepis ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo o ochronie środowiska, (art. 129 – 136), która stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanego, nie przewiduje konieczności ustalenia przez sąd wysokości odszkodowania. Wyrok sądu w tym zakresie nie ma charakteru konstytutywnego, nie jest zatem źródłem zobowiązania pozwanego do zapłaty, pozostaje nim ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Szkoda powstaje w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej strefę ograniczonego użytkowania i w sprawie niniejszej brak jest podstaw do przyjęcia, że ustalona kwota odszkodowania odbiega w jakimkolwiek stopniu od wartości szkody właśnie z tej daty, co mogłoby stanowić podstawę zasądzenia odsetek od daty wyrokowania.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Pełnomocnik powódki zażądał bowiem kwoty 20 000 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 56 000 zł tytułem odszkodowania za prace konieczne do wykonania pełnej rewitalizacji akustycznej jej budynku mieszkalnego – to jest łącznie 76 000 zł. Tymczasem Sąd zasądził na rzecz powódki łącznej tytułem odszkodowania kwotę 21 169 zł, obejmującą kwotę 9 900 zł, o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 11 269 zł (brutto) stanowiącą koszt nakładów, jakie powódka zmuszona jest poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku. Podstawą zasądzenia na rzecz powódki kwoty 9 900 zł z tytułu utraty wartości opisanej wyżej nieruchomości stanowiła sporządzona w sprawie opinia biegłego K. N. (2), która nie była przez stronę powodową kwestionowana. Element szkody w postaci kosztów koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości również został ustalony na podstawie opinii K. N. – 11 269 zł (brutto). Przy czym podstawę ustalenia tych nakładów stanowiła opinia biegłych z Katedry Akustyki i Multimediów Politechniki (...), którą to opinię Sąd uznał za w pełni wiarygodną. Biegły rzeczoznawca szczegółowo przy tym określił koszty rewitalizacji akustycznej budynku wykorzystując w tym celu publikacje branżowe, a także informacje uzyskane od producentów, dostawców i wykonawców robót oraz w placówkach handlowych i serwisowych z uwzględnieniem lokalnych cen rynkowych. Opinia tego biegłego nie była przy tym przez stronę powodową kwestionowana. W tych też okolicznościach Sąd oddalił powództwo ponad zasądzoną na rzecz powodów kwotę 21 169 zł.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując zasadę ich stosunkowego rozdzielenia. Powódka wygrała proces w 28 %. Dotychczas poniosła łączne koszty postępowania w wysokości 3 600 zł.. Ogółem koszty procesu w sprawie wyniosły 7 200 (3 600 zł + 3 600 zł), z czego powódka stosownie do wyniku sprawy winna ponieść 5 184 zł (7 200 zł x 72%). Z tego też względu zasądzono od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1 584 zł (5 184 zł – 3 600 zł) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu. Zważywszy treść przepisu art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa – tekst jednolity Dz. U. 2013.1150 koszty te przysługują Skarbowi Państwa-Prokuratorii Generalnej. Nadto mając na uwadze, iż łącznie kwota 6 022,34 zł tytułem poniesionych kosztów opinii biegłych została tymczasowo wydatkowana z sum budżetowych Skarbu Państwa nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1 686,30 zł stanowiącą zwrot

obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków (6 022,34 zł x 28%). Zgodnie bowiem z treścią art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. Nr 90, poz. 594 ze zm.) Skarb Państwa nie ma obowiązku ponoszenia jedynie opłat sądowych, co nie dotyczy poniesionych w toku procesu wydatków.

Koszty zastępstwa procesowego Sąd uwzględnił po obu stronach, przyjmując zasadność jednej stawki minimalnej, zgodnie z treścią § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz zgodnie z treścią § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Na zasadzie art. 102 kpc odstąpiono od ściągnięcia od powódki obciążającej ją części nieuiszczonych kosztów sądowych. Realizacja tego obowiązku naruszałaby finansowy efekt słusznych – w uwzględnionym zakresie – pretensji powódki dochodzonych w niniejszym procesie. Powódka musi wykonać prace wyciszające – przede wszystkim wymienić okna. Jej sytuacja finansowa jest trudna. Zasadniczo jedynym źródłem utrzymania rodziny jest wynagrodzenie za pracę męża – w wysokości 1 200 zł netto. Powódka i jej mąż mają na utrzymaniu małe dziecko, spodziewają się drugiego dziecka. Spłacają długoterminowy kredyt, którego rata miesięczna wynosi 400 zł. W takiej sytuacji konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z niniejszą sprawą stanowiłaby dla powódki obciążenie ponad miarę.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.