

Sygn. akt. I C 103/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy

z powództwa A. D.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda A. D. kwotę 80 983,47 (osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy 47/100) złote z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda A. D. kwotę 2 140,56 (dwa tysiące sto czterdzieści 56/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. zasądza od powoda A. D. na rzecz pozwanego (...) kwotę 5 064,48 (pięć tysięcy sześćdziesiąt cztery 48/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
5. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 2 334,36 (dwa tysiące trzysta trzydzieści cztery 36/100) złotych tytułem obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków,
6. nakazuje ścignąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu z zasądzonych w punkcie 1. na rzecz powoda roszczenia kwotę 5 536,04 (pięć tysięcy pięćset trzydzieści sześć 4/100) złotych tytułem obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków;
7. nie obciąża powoda należną od niego częścią nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 103/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 kwietnia 2012 roku powód A. D. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. kwoty 225 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu

odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda znajdujących się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł., w tym kwoty 180 000 zł w zakresie nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina B. składającej się z działek:(...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz kwoty 45 000 zł w zakresie nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina B. składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 48 000 zł z tytułu odszkodowania w wysokości wartości prac koniecznych do wykonania pełnej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego znajdującego się na działce (...) wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda w zakresie kosztów związanych z dokonaną już wymianą jednego okna wniósł o przyjęcie kwoty jak w załączonej do akt fakturze.

Pozwany Skarb Państwa- (...) Zarząd (...) w B. zastępowany przez Prokuratorię Generalną nie uznał powództwa, wnosząc o jego oddalenie.

### **Sąd Okręgowy ustalił:**

Powód A. D. jest właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w W., gmina B., powiat (...) o powierzchni 8,42 ha, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...)

(d. odpis z księgi wieczystej – k. 26-28, wypis z rejestru gruntów – k. 22).

Ponadto A. D. jest właścicielem nieruchomości położonej w W., gmina B., powiat (...) o powierzchni 1,16 ha składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...).

(d. odpis z księgi wieczystej – k. 24-25, wypis z rejestru gruntów – k. 23).

Gmina B., w tym także dla obszaru, na którym usytuowane są przedmiotowe nieruchomości, nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy działki (...) w pasie przy drodze na głębokość 75 m od drogi przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz pod zabudowę letniskową i zabudowę zagrodową; dalej do około 110 m od drogi – łąki i pastwiska – trwałe użytki zielone, a pozostała część działek – grunty rolne. Działka numer (...) w pasie przy drodze na głębokość 75 m od drogi przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz pod zabudowę letniskową i zabudowę zagrodową; następnie do około 150 m – łąki i pastwiska – trwałe użytki zielone, a pozostała część działki – grunty rolne. Działka numer (...) w pasie przy drodze na głębokość 75 m od drogi przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz pod zabudowę letniskową i zabudowę zagrodową; następnie do około 270 m – łąki i pastwiska – trwałe użytki zielone, a pozostała część działki – grunty rolne.

(d. zaświadczenie – k. 29).

Uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł..

W obszarze ograniczonego użytkowania wyznaczono dwa podobszary:

- podobszar A, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną – izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) wyrażonego wskaźnikiem hałasu LAeq N = 50 dB,

- podobszar B, którego granicę wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej wyrażonego wskaźnikiem hałasu LAeq N = 50dB, zewnętrzną granicę – izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej wyrażonego wskaźnikiem hałasu LAeq N = 45 dB.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

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

- w podobszarze B: zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk, zakaz przeznaczenia terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży działających w porze nocy.

W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono następujące ograniczenia:

- w podobszarze A: zakaz budowy budynków jedno-i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo-usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub w części na budynki mieszkalne jedno-i wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo-usługowego, oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- w podobszarze B: zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży działających w porze nocy, zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na szpitale, domy opieki społecznej, a także obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży działających w porze nocy.

Uchwała wprowadziła również wymagania techniczne jakim powinny odpowiadać budynki w obszarze ograniczonego użytkowania: w budynkach nowoprojektowanych należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskim Normami dotyczącymi przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, w budynkach istniejących: należy zastosować zabezpieczenia zapewniające izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z Polskim Normami dotyczącymi przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

(d. uchwała wraz z załącznikami – k. 34-48).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) weszła w życie z dniem 12 kwietnia 2010 roku (bezsporne).

Nieruchomości powoda znajdują się w różnych strefach określonych uchwałą Sejmiku. I tak, działki (...) znajdują się w całości w podobszarze A. W podobszarze A znajduje się również północna część działek (...); część południowa tych działek znajduje się w podobszarze B. Działki (...) znajdują się poza obszarem ograniczonego użytkowania.

(d. z opinii biegłego – k. 193-276 – str. 8-12 opinii).

Dla nieruchomości stanowiących własność A. D. ograniczenia wprowadzone uchwałą o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. obejmują: część zabudowaną działki (...), północną część działek (...) w obszarze 75 m od drogi oraz południową część działki (...), również w obszarze 75 m od drogi.

Utrata wartości odnosi się do tych części nieruchomości, których dotyczą ograniczenia. Co do gruntów uprawianych rolniczo brak jest podstaw dla uznania wpływu obciążeń.

Na działce (...) zabudowa mieszkaniowa została już zrealizowana, a na wolnym od zabudowy obszarze nie przewiduje się budowy innych obiektów tego typu ani realizacji innych inwestycji objętych zakazem. W związku z tym w zakresie odnoszącym się do zmiany przeznaczenia co do tej działki nie zachodzą przesłanki utraty wartości nieruchomości. Natomiast co do tej działki występuje utrata wartości nieruchomości według istniejącego stanu zabudowy ze względu na lokalizację w strefie uciążliwości, wyrażona w formie procentowego wskaźnika utraty wartości. Z kolei w odniesieniu do działki (...) ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania skutkuje utratą podstawowej dopuszczalnej funkcji nieruchomości, jaką jest zabudowa mieszkaniowa. Szkodę określa różnica pomiędzy wartością nieruchomości z możliwością zabudowy mieszkaniowej a wartością nieruchomości pozbawionych takiej możliwości. W odniesieniu do działek (...) – zważywszy ich status prawny i możliwości zagospodarowania (ze względu na wąski i wydłużony kształt i konieczność zapewnienia dostępu do usytuowanych w głębi gruntów rolnych nie spełniają kryteriów samodzielnej działki budowlanej, co jednak nie pozbawia je cech terenu budowlanego; każda z nich mogłaby być wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem w przypadku zachowania prawa własności całości działki przez jednego właściciela, a także w celu poprawy warunków zabudowy nieruchomości przyległej) – wymiar szkody został określony z zastosowaniem procentowego wskaźnika utraty wartości dla gruntów niezabudowanych, lecz przeznaczonych pod zabudowę.

(d. opinia biegłego – k. 193-276 – str. 12, 13, 30-31, opinia uzupełniająca – k. 351-381).

Wartość szkody co się tyczy siedliskowej części działki (...) określa procentowa różnica poziomów cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych usytuowanych w podobszarze A oraz poza strefą ograniczonego użytkowania. Ta procentowa różnica wynosi 9,9 %.

Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 18 680 zł.

Wartość szkody co się tyczy działki (...) określa różnica pomiędzy wartością rynkową gruntów z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz gruntów bez takiej możliwości.

Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 44 800 zł.

Wartość szkody co do działek (...) określa procentowa różnica poziomów cen transakcyjnych w zależności od usytuowania nieruchomości względem lotniska – różnica poziomów cen rynkowych nieruchomości w podobszarze A oraz poza obszarem ograniczonego użytkowania. Wskaźnik utraty wartości dla gruntów niezabudowanych w podobszarze A wynosi 12,8%.

Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 2 500 zł.

Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 2 500 zł.

Łącznie spadek wartości nieruchomości powoda stanowi kwota 68 400 zł.

(d. opinie biegłego: pierwotna – k. 193-276, uzupełniająca – k. 351-381).

Budynek mieszkalny powoda znajduje się na działce (...). Prócz tego budynku na tej działce znajduje się również murowana obora oraz budynek garażowy wybudowany w 2009 roku i drewniany budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny jest budynkiem murowanym. Jest to obiekt parterowy częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym wybudowany w 1964 roku.

Spełnienie wynikających z uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) wymogów dotyczących izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku powoda wymaga wymiany trzech okien na odpowiedniki o zwiększonej izolacyjności akustycznej. Ponadto w celu zapewnienia w budynku niezbędnego komfortu cieplnego przy zamkniętych oknach w okresach występowania hałasu lotniczego zaleca się zainstalowanie wentylatorów sufitowych w trzech pomieszczeniach – pokojach od strony południowej.

Choć niewątpliwie zastosowanie klimatyzatorów daje możliwość większego obniżenia temperatury odczuwalnej w pomieszczeniach niż wentylatory sufitowe, niemniej, ponieważ pomieszczenia w przedmiotowym budynku nie należą do silnie nasłonecznionych i przeszkolonych, zastosowanie w nich wentylatorów jest rozwiązaniem poprawnym

Po wejściu w życie uchwały o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dokonano uzasadnionej wymiany jednego okna na okno o zwiększonej izolacyjności akustycznej.

Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek spełniał wymogi w zakresie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych.

Konieczność wykonania wszystkich prac, mających na celu wyciszenie budynku jest konsekwencją wyłącznie wejścia w życie uchwały nr (...).

(d. opinia Politechniki (...) – k. 301-314, opinia uzupełniająca – k. 329-336).

Wartość robót jak wyżej – do wykonania, tj. kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powoda wynosi 11 652 zł brutto.

(d. opinia biegłego K. N. – k. 351-381).

Dokonana po wejściu w życie uchwały o utworzeniu ograniczonego użytkowania wymiana jednego okna kosztowała 851,47 zł (d. faktura VAT – k. 325).

Powód zgłosił roszczenia odszkodowawcze pozwanemu pismem doręczonym w dniu 28 marca 2012 roku, domagając się z tytułu odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania kwoty 950 000 zł oraz z tytułu odszkodowania w wysokości wartości prac koniecznych dla wykonania rewitalizacji akustycznej budynków kwoty 150 000 zł.

(d. wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 19-21).

Uciążliwość lotniska jest dla powoda duża – z uwagi na hałas. Nie można odpocząć, dziecko się budzi; na podwórku nie da się normalnie rozmawiać.

(d. zeznania powoda A. D. – nagranie rozprawy w dniu 3 grudnia 2015 roku – 00:04:19-00:10:57, protokół skrócony – k. 451-451odwr.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sporządzone opinie: biegłego sądowego K. N. oraz Politechniki (...) dały podstawę dla ustalenia wysokości przysługującego powodowi odszkodowania. Opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny, spójny i zupełny, przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej.

W odniesieniu do zarzutów strony pozwanej wobec opinii Politechniki (...), zauważyć należało, że biegli oparli się na dokumentach, których prawdziwości strona pozwana nie podważała i byli – wbrew twierdzeniu strony pozwanej – uprawnieni do czynienia niezbędnych dla wydania opinii ustaleń, jeżeli nie wiązało się to z oceną materiału dowodowego (ta jest wyłączną domeną sądu orzekającego). Natomiast niezbędne pomiary hałasu i ich wyniki znalazły swoje odzwierciedlenie w opinii głównej.

Biegły K. N. złożył opinię uzupełniającą, w której odniósł się do zarzutów złożonych przez pozwanego. W sposób należyty ustosunkował się do tychże, podtrzymując jednocześnie wnioski opinii.

Dla potrzeb określenia utraty wartości nieruchomości w następstwie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania związanej z funkcjonowaniem lotniska wojskowego w Ł. biegły przeprowadził szczegółową wielotorową analizę rynku. Z uwagi na konieczność określenia wpływu uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) przedział czasowy rynku

lokalnego obejmuje okres przed jej wejściem w życie oraz po wejściu w życie (lata 2007-2013). Dla określenia szkody spowodowanej negatywnym oddziaływaniem lotniska biegły posłużył się współczynnikiem zmniejszenia wartości pozwalającym na określenie relacji między wartością nieruchomości nieobciążonych oraz pozostających pod wpływem oddziaływania lotniska. Z kolei dla gruntów niezabudowanych utrata wartości rozpatrywana była w aspekcie różnicy pomiędzy cenami gruntów inwestycyjnych oraz gruntów pozbawionych możliwości zmiany funkcji.

W zakresie określenia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powoda wycena została przeprowadzona w podejściu kosztowym techniką szczegółową. Wartość robót została ustalona z zastosowaniem obowiązujących cen średnich z uwzględnieniem współczynnika regionalnego dla województwa (...). Zostały wykorzystane publikacje branżowe, informacje od producentów, dostawców i wykonawców robót oraz w placówkach handlowych i serwisowych, z uwzględnieniem lokalnych cen rynkowych. Końcowe wyniki obliczeń zawierają podatek VAT w wysokości 8% – stawka dla usług związanych z budownictwem mieszkaniowym.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o dopuszczenie dowodu z dalszej opinii uzupełniającej biegłego K. N. jak w piśmie z dnia 10 sierpnia 2015 roku, uznając, że kwestia, której miałyby dotyczyć taka dodatkowa opinia (zweryfikowanie „tezy biegłego” o ewidentnym związku pomiędzy lokalizacją nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania oraz poza tym obszarem), zważywszy przekonujący, rzeczowe wywody biegłego, nie musi być poddawana sprawdzeniu, jakiego domagał się pozwany.

### **Sąd Okręgowy zważył :**

Zgodnie z treścią przepisu art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2002 roku – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity 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; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Jak natomiast stanowi przepis art. 136 ust. 3 tejże ustawy w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W myśl przepisu art. 129 ust. 4 powołanej ustawy z roszczeniem, o którym mowa w ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego.

Powód zachował termin jak wyżej. Wystąpił z pozwem w dniu 12 kwietnia 2012 roku; w dniu 28 marca 2012 roku zgłosił roszczenie odszkodowawcze bezpośrednio pozwanemu. Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. weszła w życie w dniu 12 kwietnia 2010 roku.

Przepis art. 129 ust. 2 reguluje samodzielną podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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 i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z przepisu art. 129 ust. 2 wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c, przez którą rozumie się, między innymi, zmniejszenie aktywów.

Zdarzeniem, z którym związana jest odpowiedzialność pozwanego jest wprowadzenie uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego

Ł.. Powołaną uchwałą zostały ustanowione znaczne ograniczenia w przeznaczeniu i sposobie korzystania z nieruchomości.

W judykaturze podkreśla się, że 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. 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. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności (por. 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). Zatem 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 uchwały doszło do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), a tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

Na działce powoda A. D. oznaczonej numerem (...) została już zrealizowana zabudowa mieszkaniowa. W odniesieniu do tej działki powód nie może skutecznie dochodzić zaniechania immisji w postaci generowania przez lotnisko nadmiernego hałasu, czyli realizować uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 roku, I ACa 884/10, Lex 756735).

Powód doznał szkody polegającej na zmniejszeniu wartości rynkowej tej nieruchomości, co w sposób jednoznaczny wynika z opinii biegłego. Oczywisty jest również w świetle wywodów tejże opinii związek przyczynowo-skutkowy między wprowadzonymi tą uchwałą ograniczeniami w prawie własności nieruchomości a szkodą. Oceny w tym zakresie nie zmienia okoliczność, że uciążliwości dla nieruchomości związane z funkcjonowaniem lotniska faktycznie istniały już wcześniej, ponieważ lotnisko w Ł. powstało już dawno – w 1957 roku. Wprowadzenie uchwały usankcjonowało prawnie stan uciążliwości.

Wartość należącej do powoda działki (...) uległa obniżeniu z uwagi na położenie w okolicach lotniska wojskowego w Ł. i na skutek hałasu związanego z jego funkcjonowaniem, niewątpliwie negatywnie postrzeganego przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Potencjalni nabywcy mogą być zainteresowani nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska w obszarze ograniczonego użytkowania, ale za odpowiednio niższą cenę. Zakresem szkody objęte jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje – hałas.

Jak wynika z opinii biegłego K. N. wartość szkody co się tyczy działki (...) określa procentowa różnica poziomów cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych usytuowanych w podobszarze A oraz poza strefą ograniczonego użytkowania. Ta procentowa różnica wynosi 9,9 %. Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 18 680 zł.

Co się tyczy działki (...) to wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód poniósł szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji zmniejszeniu jej wartości. Dla nieruchomości tej brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B. nr (...) z 15 lutego 2007 roku. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) w podobszarze A, na terenie którego działka (...) jest usytuowana, dotychczasowe jej przeznaczenie uległo zmianie. Z § 9 uchwały wynika, m.in. zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku należąca do powoda działka (...) miała potencjał budowlany. Aktualnie powód nie może swobodnie dysponować

nieruchomością przeznaczając ją na cele budowlane. Zatem spadek wartości rynkowej działki (...) wynika z pozbawienia możliwości jej zabudowy mieszkaniowej. Wprawdzie w § 10 uchwały dopuszczono możliwość zmiany 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, ale obecnie nie jest już możliwe uzyskanie takiej decyzji.

Jak wynika z opinii biegłego K. N. wartość szkody co się tyczy działki (...) określa różnica pomiędzy wartością rynkową gruntów z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz gruntów bez takiej możliwości. Spadek wartości rynkowej działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 44 800 zł.

W odniesieniu do działek (...) szkodę określa utrata wartości dla gruntów niezabudowanych, lecz przeznaczonych pod zabudowę – z uwagi na konieczność zapewnienia dostępu do usytuowanych w głębi działek rolnych z uwagi na ich szerokość – około 17 m – tracą wówczas przymiot działek budowlanych. Z uwagi na takie uwarunkowania, działki (...) nie posiadają co prawda cech samodzielnych działek budowlanych, co jednak nie pozbawia je cech terenu budowlanego. Każda z nich mogłaby być wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem w przypadku zachowania prawa własności całości działki przez jednego właściciela, a także w celu poprawy warunków zabudowy nieruchomości przyległej. Spadek wartości rynkowej działki (...) związku z wejściem w życie uchwały nr (...) wynosi 2 500 zł. Tak samo spadek wartości działki (...) wynosi 2 500 zł.

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, I ACa 772/09 z 17 czerwca 2010 roku, Lex 756717). W orzecnictwie 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 ustawy – Prawo ochrony środowiska 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).

Stosownie do regulacji art. 136 ust. 3 ustawy, 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.

Uchwała Sejmiku Województwa (...) nr (...) wprowadziła wymóg zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczeń zapewniających 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. Obowiązek naprawienia szkody po stronie pozwanej polega zatem na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, odpowiadającej wartości prac koniecznych do wykonania wskazanych nakładów rewitalizacyjnych. Poniesienie tych nakładów pozwoli na uniknięcie hałasu przekraczającego poziomy normatywny, a tym samym na korzystanie z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Natomiast nie sposób uznać, iż jednocześnie nakłady staną się źródłem wzbogacenia powoda. Ewentualne podwyższenie komfortu jako „skutek uboczny” rewitalizacji nie może w ocenie Sądu uzasadniać obniżenia należnego odszkodowania, bowiem właściciel budynku mieszkalnego winien otrzymać pełną rekompensatę kosztów utworzenia w nim warunków zapewniających ochronę przed szkodliwymi dla zdrowia skutkami hałasu.

Trzeba wskazać, że ogólnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego nie przewidują wobec inwestorów żadnych obowiązków i sankcji w razie niezapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego. Źródłem powstania obowiązku odszkodowawczego jest wprowadzenie konieczności sprostania określonym wymogom przekraczającym obowiązujące w budynkach istniejących poza strefą ograniczonego użytkowania. Z tego względu



koszty związane z zapewnieniem w budynkach mieszkalnych 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 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Usytuowany na należącej do powoda działce (...) 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 11 652 zł. Okoliczność, iż powód dotychczas nakładów tych nie poczynił nie stoi na przeszkodzie w dochodzeniu odszkodowania, ponieważ zgodnie z funkcjonującym w doktrynie i judykaturze poglądem, roszczenie o zasądzenie równowartości 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).

Zakres koniecznych do wykonania w tej mierze prac wynikał bezpośrednio z opinii Politechniki (...). Biegły K. N., określając jedynie następczo wartość prac koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w odniesieniu do budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...), przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniając spełnienie wymagań akustycznych, wynikających z opinii Politechniki (...), przy optymalizacji kosztów. W tym miejscu wskazać należy na zasadność uznania również kosztu wyposażenia pomieszczeń w wentylatory. Te wydatki są również celowe dla zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynku powoda, co w sposób jednoznaczny wynika z opinii Politechniki. Żeby bowiem taką wymaganą izolacyjność akustyczną zapewnić konieczne jest utrzymywanie okien w stanie zamkniętym w porach występowania hałasu lotniczego. To z kolei ogranicza funkcjonalność pomieszczeń poprzez uniemożliwienie schładzania wnętrza poprzez przewietrzanie, wskutek czego w okresach wysokich temperatur zewnętrznych nie jest możliwe utrzymywanie właściwych warunków temperaturowych. Niezbędny komfort cieplny zapewnią wentylatory. Koszt ich zamontowania jest zatem również objęty szkodą powoda, o której mowa w przepisie art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska.

Koszt rewitalizacji akustycznej będącego własnością powoda A. D. budynku biegły N. określił – jak podano wyżej – na sumę 11 652 zł. Do kwoty tej dodać należy uznany także za uzasadniony wydatek związany z dokonaną już przez powoda wymianą jednego okna. W tym zakresie ostatecznie powód wniósł o zasądzenie kwoty jak w przedłożonej fakturze, tj. kwoty 851,47 zł

W takim stanie rzeczy – uznając zasadność roszczenia powoda w zakresie szkody jak w opiniach biegłych – należało zasądzić na jego rzecz kwotę 80 983,47 zł (68 480 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości + 12 503,47 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej).

W pozostałej części powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu. Nie zostało wykazane przez powoda, że szkoda jest wyższa niż we wskazaniach opinii.

Zgodnie z przepisem art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia.

Powód domagał się odsetek, wskazując że są one należne od dnia wniesienia pozwu.

Świadczenia będące przedmiotem niniejszej sprawy są świadczeniami bezterminowymi – termin ich spełnienia nie jest oznaczony, nie wynika również z właściwości zobowiązania.

Jak stanowi przepis art. 455 kc w takiej sytuacji świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W niniejszej sprawie wezwaniem do wykonania świadczenia było doręczenie pozwanemu przedsądowego wezwania do zapłaty, co nastąpiło w dniu 28 marca 2012 roku – (k. 19).

Skoro w dniu 28 marca 2012 roku pozwany został wezwany do zapłaty, to – w świetle regulacji przepisu art. 455 kc statuującej obowiązek niezwłocznego wykonania zobowiązania – uznać należy, że żądanie zasądzenia odsetek od daty złożenia pozwu jest uzasadnione – w tej dacie, zważywszy normę przepisu art. 455 kc, niewątpliwie pozwany winien był już spełnić świadczenie – wezwanie z dnia 28 marca 2012 roku w sposób oczywisty poprzedzało wniesienie pozwu.

W okolicznościach niniejszej sprawy bez wpływu na stanowisko jak wyżej pozostaje treść przepisu art. 363 § 2 kc, zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Niewątpliwie nie jest uzasadniona koncepcja wyrównania szkody poprzez łączne zastosowanie: odsetek od dnia wezwania, jak i waloryzacji, tj. ustalenie odszkodowania według cen z daty ustalenia odszkodowania – w sytuacji gdyby taka operacja miała prowadzić do wzbogacenia, co jednak nie zostało w żaden sposób przez pozwanego wykazane. Zatem możliwe było przyjęcie, że brak jest różnicy w wielkości odszkodowania w dacie wezwania do spełnienia świadczenia (wniesienia pozwu) i dacie ustalenia odszkodowania.

W konsekwencji nie było wystarczających podstaw – w braku wykazania wzbogacenia i podwójnej kompensaty szkody – do ustalenia zasadności roszczenia odsetkowego od daty późniejszej niż związana z wymagalnością według reguły wynikającej z art. 455 kc. Zasadnie zatem w okolicznościach przedmiotowej sprawy powód domagał się odsetek od dnia wniesienia pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 kpc – stosownie do wyniku sprawy.

Roszczenie powoda zostało uwzględnione w części – 29,66% (80 983,47 zł : 273 000 zł). Obciążenie powoda z tytułu kosztów procesu winno zatem wynosić 70,34%, a pozwanego 29,66%.

Poniesione koszty procesu obejmują koszty zastępstwa prawnego w wysokości 7 217 zł, w tym 17 zł z tytułu wydatku na opłatę skarbową od pełnomocnictwa – po stronie powoda oraz w wysokości 7 200 zł – po stronie pozwanego.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa koszty zastępstwa procesowego zasądzone lub przyznane Skarbowi Państwa w sprawie, w której zastępstwo procesowe Skarbu Państwa wykonuje Prokuratura Generalna, przysługują Skarbowi Państwa-Prokuraturii Generalnej.

Należne powodowi koszty zastępstwa procesowego ponosi pozwany – Skarb Państwa- (...) Zarząd (...) w B., natomiast powód powinien ponieść takie koszty na rzecz (...).

Powyższe w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego, zważywszy wynik sprawy, uzasadnia następujące rozliczenie: powód winien zwrócić Skarbowi Państwa – (...) kwotę 5 064,48 zł (7 200 zł × 70,34%), natomiast pozwany – Skarb Państwa- (...) Zarząd (...) winien być obciążony z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego na rzecz powoda kwotą 2 140,56 zł (7 217 zł × 29,66 %).

Brakujące koszty sądowe związane z wyłożeniem wydatków na opinie biegłych wynoszą 7 870,40 zł (1 947,23 zł + 2 616,21 zł + 498,15 zł + 2 042,01zł + 471,88 zł + 294,92 zł). Powoda – stosownie do wyniku sprawy jak wyżej – winna obciążać kwota 5 536,04 zł (7 870,40 zł × 70,34%), natomiast pozwanego kwota 2 334,36 zł (7 870,40 zł × 29,66%) – zwolnienie Skarbu Państwa dotyczy jedynie opłat, a nie wydatków – art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Kwotę 5 536,04 zł należną od powoda na zasadzie art. 113 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ściągnąć z zasądzonego na jego rzecz roszczenia.

Na zasadzie art. 102 kpc odstąpiono od ściągnięcia od powoda obciążającej go części nieuiszczonej opłaty. Realizacja tego obowiązku naruszałaby finansowy efekt słusznych – w uwzględnionym zakresie – pretensji powoda dochodzonych w niniejszym procesie.

Natomiast nie było wystarczających podstaw dla uwzględnienia wniosku powoda o nieobciążanie go kosztami w ogóle, w tym należnymi – stosownie do wyniku sprawy – (...) kosztami zastępstwa prawnego pozwanego oraz w zakresie wyłożonych wydatków. Na rzecz powoda została zasądzona kwota ponad 80 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty. Powód i jego żona oboje pracują, uzyskują łącznie dochód w wysokości ponad 4 000 zł. Mają na utrzymaniu jedno dziecko.

Przedstawiona sytuacja powoda nie uzasadnia odstąpienia od obciążania go kosztami w całości.