

*Sygn. akt I C 415/22*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 grudnia 2022 r.**

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Majkowski

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2022 r. w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa E. K.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki E. K. kwotę 77.267,00 ( siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem ) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 19.500,00 ( dziewiętnaście tysięcy pięćset ) zł od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 57.767,00 ( pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem ) zł od dnia 7 listopada 2022 r. – wszystkie do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki E. K. kwotę 5.717,00 ( pięć tysięcy siedemset siedemnaście ) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 4.752,55 ( cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt dwa 55/100) zł tytułem zwrotu obciążającej go części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 415/22

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 listopada 2018 r. (data wpływu do Sądu Rejonowego w Łasku) pełnomocnik powodów: E. K., N. K., M. S., L. K. wniósł o:

I. zasądzenie na rzecz powódki E. K. od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B.:

1. 19.500,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

a. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

b. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929;

2. 3.200,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w pkt I, zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16,

II. zasądzenie na rzecz powódki N. K. od pozwanego:

1. 4.500,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

a. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

b. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929;

2. 900,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w pkt I, zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16,

III. zasądzenie na rzecz powódki M. S. od pozwanego:

1. 4.500,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

c. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

d. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929;

2. 900,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w pkt I, zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16,

IV. zasądzenie na rzecz powoda L. K. od pozwanego:

1. 6.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki (...) położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku a która to znajduje się na

terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929;

2. 1.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 23 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w pkt I, zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16,

V. zwolnienie na rzecz strony powodowej od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

Pismem z dnia 17 stycznia 2022 r. pełnomocnik powodów zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o:

I. zasądzenie na rzecz powódki E. K. od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B.:

1. 45.999,33 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

a. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

b. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929; oraz koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 1., zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16, tj.

a) 32.666,00 zł za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiących własność powódki,

b) 13.333,33 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 1.

II. zasądzenie na rzecz powódki N. K. od pozwanego:

1. 11.499,33 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

a. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

b. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929; oraz koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 1., zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16, tj.

a) 8.166,00 zł za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiących własność powódki,

b) 3.333,33 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 2.

III. zasądzenie na rzecz powódki M. S. od pozwanego:

2. 11.499,33 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki:

a. 398 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW SR! (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku,

b. 76 położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku

- a które to znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929; oraz koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 3., zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r., nr XXIX/379/16, tj.

a) 8.166,00 zł za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiących własność powódki,

b) 3.333,33 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie 3.

IV. zasądzenie na rzecz powoda L. K. od pozwanego 11.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 23 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powoda o numerze działki (...) położonej w O., Ł. – obszar wiejski, nr KW: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku a która to znajduje się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25.10.2016 r. XXIX/379/16, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) w dniu 22.11.2016 r., poz. 4929.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2022 r. pełnomocnik powodów ponownie zmodyfikował powództwo, w ten sposób, że wniósł m. in. o zasądzenie na rzecz powódki E. K. od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa (...) Zarządu (...) w B. 5.771,65 zł wraz z odsetkami za opóźnienie o dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości należących do powódki działek (...) oraz koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie I pozwu, zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z 25.10.2016 r. nr XXIX/379/16, tj.

a) kwoty 34.234,00 zł za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiących własność powódki,

b) 51.537,65 zł za konieczne koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na terenie działki oznaczonej w punkcie I pozwu.

Na skutek tej modyfikacji, Sąd Rejonowy w Łasku postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2022 r. wydanym w sprawie IC 1550/18 wyłączył do odrębnego rozpoznania sprawę z powództwa E. K. i w jej zakresie stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazano ją do Sądu Okręgowego w Sieradzu jako sądu właściwego rzeczowo, gdzie sprawa zawisła pod sygn. akt I C 415/22.

Pełnomocnik pozwanego Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

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

Powódka E. K. jest właścicielką w ramach 4/6 udziału nieruchomości o nr 398 położonej w O., Ł.-obszar wiejski, powiat (...), nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku. Ponadto E. K. jest właścicielką w ramach 4/12 udziału nieruchomości o nr 76 położonej w O., Ł.-obszar wiejski, powiat (...) nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku. Obie nieruchomości mają charakter terenów zabudowy mieszkaniowej oraz na obu działkach znajdują się budynki mieszkalne.

(bezsporne; wypis z ewidencji gruntów k. 19 i 20; odpis z księgi wieczystej k. 21-24; zaświadczenie k. 24-27; mapa k. 28-29)

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr XXIX/379/16 w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, 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 w 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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,

(...) powódki usytuowane są w miejscowości O.. Działka numer (...) oznaczona jest jako jednostka rejestrowa G.290. Działka numer (...) oznaczona jest jako jednostka rejestrowa G.315. Grunty na obu działkach sklasyfikowane są jako tereny mieszkaniowe (symbol B).

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnego planu miejscowego, a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Dla gminy Ł. opracowane zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z informacji przedstawionych w studium miasta i gminy Ł. wynika, że działka nr (...) w O. położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Z kolei w odniesieniu do działki nr (...) z informacji przedstawionych w studium miasta i gminy Ł. wynika, że położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności oraz na terenach usług, oświaty, administracji, kultury i innych.

Regulację szczególną stanowi uchwała nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł.. Jest to kolejny akt o podobnym charakterze. Poprzednim była uchwała nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r., uchylona przez obecnie wprowadzoną w życie.

Określony w obowiązującej uchwale nr XXIX/379/16 obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na 2 podobszary oznaczone symbolami A i B:

# podobszar A, którego wewnętrzną granicę wyznacza granica terenu lotniska, z kolei granicę zewnętrzną izolacji równoważnego poziomu dźwięku  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz  $L_{AeqN} = 50$  dB,

# podobszar B, którego wewnętrzną granicę wyznacza zewnętrzna granica podobszaru A, z kolei granicę zewnętrzną izoliny równoważnego poziomu dźwięku  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz  $L_{AeqN} = 45$  dB,

Z załącznika graficznego wynika, że działki powódki znajdują się w całości w podobszarze A.

Wartość rynkowa nieruchomości w O. oznaczonej jako działka (...) została oszacowana przez biegłego na 442.000,00 zł. Biegły w wydanej opinii przyjął wynikowy średni współczynnik utraty wartości nieruchomości związany z lokalizacją na danym podobszarze na poziomie 9,1%. Określony na tej podstawie łączny wymiar utraty wartości w odniesieniu do działki nr (...) wyniósł zatem 40.200,00 zł.

Wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości w O., oznaczonej jako działka (...), została oszacowana przez biegłego na 245.000,00 zł. Biegły w wydanej opinii przyjął wynikowy średni współczynnik utraty wartości nieruchomości związany z lokalizacją na danym podobszarze na poziomie 9,1%. Określony na tej podstawie łączny wymiar utraty wartości w odniesieniu do działki nr (...) wyniósł zatem 22.300,00 zł.

(opinia biegłego K. N. w zakresie określenia zmiany wartości nieruchomości k. 109-156)

Jak wynika z przeprowadzonych obliczeń, budynki powódki poniesienia dodatkowych nakładów mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Należy jednak rozróżnić zakres deficytu izolacyjności będącego skutkiem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania od niespełniania wymogów prawa budowlanego i norm w zakresie izolacyjności akustycznej. W odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) koszty rewitalizacji akustycznej obejmują całość prac dostosowawczych do stanu normatywnego, w związku z czym związany z tym zakres prac podlega odliczeniu. Nakłady są konsekwencją wymogów wprowadzonych uchwałą z 2016 r. o wprowadzeniu (...). W odniesieniu do nieruchomości ul. (...), budynek mieszkalny spełniał wymogi akustyczne na datę jego realizacji, w związku z czym koszty rewitalizacji akustycznej obejmują całość prac. Zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego po wprowadzeniu (...) poprzez konieczność utrzymywania okien w stanie zamkniętym wymaga niezbędnej wymiany powietrza, której jednym ze sposobów może być montaż nawiewników. Zapewnienie właściwego mikroklimatu w pomieszczeniach polegających ochronie akustycznej podczas występowania hałasu lotniczego wymaga instalacji dodatkowych urządzeń (wentylatorów sufitowych), skutkujących obniżeniem temperatury odczuwalnej. Łączne koszty prac dostosowawczych wynoszą łącznie 65.800,00 zł, z czego w przypadku budynku położonym przy ul. (...) – 53.300,00 zł, zaś budynku przy ul. (...) – 22.500,00 zł.

(opinia biegłego K. N. w zakresie rewitalizacji akustycznej k. 154-181)

Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, przede wszystkim dokumenty urzędowe. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., 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.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł przede wszystkim na opinii biegłego sądowego K. N. w zakresie, w jakim biegły oszacował utratę wartości nieruchomości strony powodowej wskutek utworzenia strefy ograniczonego, a także konieczne nakłady konieczne do poprawienia klimatu akustycznego. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły K. N. posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. N. sporządzał opinie w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji) co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Z przyczyn wyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wskutek stworzenia strefy ograniczonego użytkowania należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego K. N. stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii oszacowania wartości nieruchomości. Wskazał z jakiej literatury fachowej korzystał przy sporządzaniu opinii. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił, z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Biegły K. N. wydając opinię dysponował aktualnymi danymi z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wycenieniami.

Podsumowując wskazać należy, że w ocenie Sądu opinia biegłego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki oraz kosztów rewitalizacji akustycznej została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. Opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzyganiu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości, zaś powstałe wątpliwości biegły wyjaśnił w opinii uzupełniającej. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

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

Wniesione powództwo co do zasady okazało się zasadne.

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, 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, 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 uwzględnia 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 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., LEX 528219).

W niniejszej sprawie, strona powodowa wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego nieruchomość stanowiącą jej własność, poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji – zmniejszeniu jej wartości. Z załączników graficznych oraz wykazu obrębów ewidencyjnych ze spisem działek wynika, że działka strony powodowej znajduje się w podobszarze A. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 roku w podobszarze A, na terenie którego usytuowane są działki strony powodowej objęte pozwem, uległo zmianie korzystanie z nich przez wprowadzenie ograniczeń dotychczasowego sposobu korzystania. Strona powodowa nie może skutecznie dochodzić zaniechania emisji 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. Niewątpliwie zatem, wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w obrębie, którego usytuowana jest nieruchomość stanowiąca własność powodów, doznali oni, szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości. 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 r., I ACa 484/09, lex 756606, I Aca 772/09 z 17 czerwca 2010 r., 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 r., II CSK 546/08, niepubl., LEX nr 503415). Wartość należącej do powódki nieruchomości 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. 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 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, lex 756735). Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego, uwzględniając obliczony dla podobszaru A współczynnik utraty wartości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do strony powodowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę łączną 40.200,00 zł oraz 22.300,00 zł. Wziąwszy pod uwagę, że powódka jest właścicielem w zakresie 4/6 i 4/12 udziału prawa własności nieruchomości. Szkada z tytułu utraty wartości nieruchomości wynosi w przypadku obu budynków, odpowiednio 26.800 zł oraz 7.433 zł.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez stronę powodową roszczeń - żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącą jej własność budynku, 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 (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. 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 powodowi szkody, tj. z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XXIX/379/16 kształtującej zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych i obligujący 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 września 2009 r., I ACa 484/09 lex 756606). Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powoda 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 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowany na należącej do strony powodowej nieruchomości objętej pozwem budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego.

W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły oszacował na kwotę 53.300 zł oraz 22.500 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których strona powodowa 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. Powyższe skłania do przyjęcia, że uwzględniając udział powódki w rzeczonym prawie własności powyższych nieruchomości na poziomie 4/6 i 4/12 udziału, należne odszkodowanie z tego tytułu wynosi odpowiednio 35.533 zł oraz 7.500 zł.

Sąd Okręgowy nie podziela przy tym odosobnionego poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 października 2022 r., sygn. akt III CZP 100/22, zgodnie z którą „właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 Prawa ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione”. Takie postawienie sprawy stoi w radykalnej opozycji do utrwalonego w cywilistyce pojęcia szkody, która powstaje już w chwili samego zdarzenia szkodzącego (tutaj: wejście w życie uchwały w związku z funkcjonowaniem lotniska generującego nadmierny hałas). Skoro szkoda powstaje już w momencie wystąpienia zdarzenia szkodzącego, to w ślad za nią powodowi przysługuje konkretne odszkodowanie, możliwe (choć często abstrakcyjnie) do oszacowania już chwilę po zaistnieniu szkody, najczęściej w drodze opinii biegłego. Nie można więc różnicować pozycji osoby uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym, która realnie nie poniosła kosztów doprowadzenia do faktycznego naprawienia szkody (tutaj: wykonania rewitalizacji akustycznej) od pozycji osoby, która takie koszty poniosła. Naprawienie szkody w drodze zapłaty sumy odszkodowania jest bowiem domeną odpowiedzialnego za szkodę (tutaj: Skarbu Państwa) i nie zależy od aktywności albo braku tejże aktywności poszkodowanego. Na marginesie warto zwrócić uwagę, że koncepcja wyrażona przez Sąd Najwyższy stawia w o wiele gorszej pozycji osoby, które nie są w stanie wyłożyć z góry odpowiedniej sumy pieniężnej na dokonanie prac rewitalizacyjnych w swoich budynkach, które to prace często wiążą się z wielotysięcznym wydatkiem. Jednocześnie, w aktualnym stanie, odpowiedzialny za naprawienie szkody (Skarb Państwa) nie jest przecież w stanie zaproponować systemowego, bezgotówkowego sposobu naprawienia szkody poprzez dokonanie prac rewitalizacyjnych w budynkach osób doświadczających szkody. Próba przełamania dotychczasowego, utrwalonego orzecznictwa byłaby również wysoce niesprawiedliwa z tych względów, że gros osób których sprawa sądowa zakończyła się wcześniej otrzymywały odszkodowanie z tego tytułu. Te zaś, których sprawa miałaby zostać rozpoznana później (np. wskutek długiego czasu oczekiwania na opinię biegłego lub przedłużających się postępowań sądowych) nie mogliby dochodzić skutecznego zaspokojenia swojego roszczenia. Pewność i stabilność prawa jest wszakże niezwykle cenną wartością w demokratycznym państwie prawa urzeczywistniającej zasady sprawiedliwości społecznej. Tak

radikalna zmiana, na którą powołuje się pozwany, i to bez interwencji legislacyjnej, z pewnością swoi w opozycji do tej zasady.

Trzeba pamiętać, że budynek należący do strony powodowej był wzniesiony w tradycyjnej technologii i przy użyciu dostosowanych do niej materiałów budowlanych. Trzeba także mieć na względzie, że zakres koniecznych do wykonania w tej mierze prac wynikał bezpośrednio z opinii biegłego, który określając następnie wartość prac koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w odniesieniu do budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości objętej pozwem przyjął rozwiązania uwzględniające stan istniejący w dacie sporządzania opinii, zapewniając spełnienie wymagań akustycznych, wynikających z opinii przy optymalizacji kosztów. Koszt rewitalizacji akustycznej będących własnością powódki budynków wynosi (uwzględnivszy jej udziały) 43.033 zł.

Reasumując, 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 nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nią nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, iż stronie powodowej przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 77.267,00 zł obejmującej kwotę 34.234,00 zł o którą zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Ł. oraz kwotę 43.033,00 zł stanowiącą koszt nakładów, jakie strona powodowa musi poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądając je:

- a) co do kwoty 19.500,00 zł od dnia 24 kwietnia 2018 r. – tj. zgodnie z żądaniem pozwu,
- b) co do kwoty 57.767,00 zł od dnia 7 listopada 2022 r., tj. od odmowy uznania przez pozwanego rozszerzonego powództwa

- do dnia zapłaty. O czym orzeczono w punkcie 1. wyroku, oddalając zarazem powództwo dalej idące o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. zdanie drugie, albowiem powódka uległa w procesie tylko co do nieznaczej części swojego żądania. W tym wypadku, Sąd postanowił wyłożyć całość wygenerowanych w procesie kosztów na przegrywającego w kapitalnej większości pozwanego. Z tych względów, w punkcie 3. wyroku zasądzone od pozwanego na rzecz powódki 5.717,00 zł, na którą to kwotę składa się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego po stronie powódki w sprawie w kwocie 5.400,00 zł (ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie), równowartość opłaty od pozwu poniesionej przez powódkę, od której nie była zwolniona, w kwocie 300,00 zł, oraz równowartość opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

Ponieważ co do zasady przegrywającym sprawę był pozwany, kierując się wyżej wskazanymi względami, w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zdanie drugie k.p.c., nakazano pobrać od Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 4.752,55 zł tytułem wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Sieradzu, które to wydatki stanowią część wynagrodzenia biegłego przyznanego w sprawie I C 1550/18 Sądu Rejonowego w Łasku (8.641,27 zł), w takiej części, w jakiej względem pozostałych powodów powódka żądała zapłaty określonej kwoty (55%).