

Sygn. akt. I C 12/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 roku

### **Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: sekretarz Joanna Wołczyńska-Kalus

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy

z powództwa M. D. i S. D.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów M. D. i S. D. kwotę 23 005,00 (dwadzieścia trzy tysiące pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów M. D. i S. D. kwotę 210,00 (dwieście dziesięć) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych,
4. zasądza solidarnie od powodów M. D. i S. D. na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2 088,00 (dwa tysiące osiemdziesiąt osiem) złotych z tytułu częściowego zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
5. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1 055,61 (jeden tysiąc pięćdziesiąt pięć 61/100) złotych tytułem obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków,
6. nakazuje ścignąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu z zasądzonego w punkcie 1. na rzecz powodów M. D. i S. D. roszczenia kwotę 3 971,12 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt jeden 12/100) złotych tytułem obciążającej ich części wyłożonych tymczasowo wydatków; nieuiszczoną część opłaty sądowej w zakresie obciążającym powodów przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu.

Sygn. akt I C 12/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 stycznia 2012 roku (data nadania) powodowie M. D. i S. D. wniesli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. kwoty 110 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazali, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie z tytułu kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na działce numer (...) w miejscowości C., gmina B..

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 9 lipca 2015 roku – wraz z dowodem potwierdzenia nadania dla Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – powodowie sprecyzowali powództwo w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie kwoty 110 000 zł, wskazując że żądana w pozwie kwota obejmuje zarówno odszkodowanie z tytułu kosztów izolacji akustycznej budynku mieszkalnego, jak i z tytułu ubytku wartości nieruchomości będącego następstwem jej posadowienia w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska w Ł..

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

### **Sąd Okręgowy ustalił:**

Powodowie M. D. i S. D. są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości C., gmina B., powiat (...) o łącznej powierzchni 5,76 ha, składającej się z działek: 113, 137, 138, 270, 272, 326/1, 332, 365 i 416/1.

(d. odpis z księgi wieczystej – k. 13-16, wypis z rejestru gruntów – k. 150).

Gmina B., w tym także dla obszaru, na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy działka (...) w południowej części znajduje się w obszarze pasa przydrogowego około 75 m od drogi jako obszar zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi, pozostała część działki to grunty orne. Tak samo działka (...), z tym że obszar zabudowy – głębokość około 75 m od drogi znajduje się w północnej części działki. Pozostała część nieruchomości to grunty rolne.

(d. z opinii biegłego – k.111-169 – str. 6-8).

Uchwałą nr LI/1469/10 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 ( $22^{00}$ - $6^{00}$ ) wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{Aeq} N = 50$  dB,
- podobszar B, którego granicę wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{Aeq} N = 50$  dB, zewnętrzną granicę – izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{Aeq} N = 45$  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 – k. 17-19).

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

Nieruchomość powodów znajduje się w podobszarze A, w podobszarze B oraz poza obszarem ograniczonego użytkowania. W podobszarze A w całości znajduje się działka rolna (...). W podobszarze A znajduje się również większa część działki rolnej (...), a jej południowa część w podobszarze B. Poza obszarem ograniczonego użytkowania znajdują się działki (...). Pozostałe działki, w tym działka siedliskowa, znajdują się w podobszarze B.

(d. z opinii biegłego – k. 111-169 – str.10).

Dla przedmiotowej nieruchomości ograniczenia wprowadzone uchwałą o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. dotyczą zabudowanej części działki (...), której obszar związany z zabudową według ewidencji gruntów wynosi 0,32 ha. W odniesieniu do pozostałej części nieruchomości brak przesłanek do uwzględnienia oddziaływania lotniska.

Dla nieruchomości typowo rolnych nie można stwierdzić utraty wartości ze względu na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania.

(d. opinia biegłego – k. 111-169 – str. 11).

Wartość szkody co się tyczy działki (...) określa procentowa różnica poziomów cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych usytuowanych w podobszarze B oraz poza strefą ograniczonego użytkowania.

Spadek wartości rynkowej części działki (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr LI/1469/10 wynosi 13 970 zł.

(d. uzupełniająca opinia biegłego – k. 245-254).

Budynek mieszkalny powodów znajduje się na działce (...). Został wybudowany w latach 1964-1965 na podstawie pozwolenia na budowę jako obiekt parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. W dniu 22 stycznia 2010 roku zostało wydane pozwolenie na rozbudowę i nadbudowę – wykonanie poddasza mieszkalnego.

Wejście w życie uchwały o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania zbiegło się w czasie z rozpoczęciem prac nad rozbudową i nadbudową budynku mieszkalnego powodów. W dacie oględzin – 23 lipca 2014 roku – nie zostały jeszcze wykonane podsufitki na poddaszu. W obliczeniach przyjęto, że zostały one wykonane zgodnie z projektem. Po ich wykonaniu izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych w budynku powodów będzie zgodna z wymogami i nie będzie konieczności wykonywania dalszych prac.

Po wejściu w życie uchwały o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania w budynku – do daty oględzin – nie wykonano żadnych innych prac prowadzących do zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych stanowiących konsekwencję tej uchwały.

W celu zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynku powodów konieczne jest utrzymywanie okien w stanie zamkniętym w porach występowania hałasu lotniczego. Stanowi to ograniczenie funkcjonalności pomieszczeń, polegające na uniemożliwieniu schładzania wnętrza poprzez jego przewietrzanie, wskutek czego w okresach wysokich temperatur zewnętrznych nie można utrzymać właściwych warunków temperaturowych.

W pomieszczeniach na poddaszu (trzy pokoje: P 14, P 16, P 18 oraz kuchnia: K 17) zaleca się zainstalowanie wentylatorów sufitowych, które zapewnią ruch powietrza powodujący obniżenie temperatury odczuwalnej. Wentylatory sufitowe powinny spełniać następujące wymagania: promień wirnika wentylatora (rozpiętość łopatek) – nie mniej niż 105 cm, kierunek obrotów: dwa kierunki, regulacja prędkości obrotowej: co najmniej trzystopniowa dla każdego kierunku, wysokość zawieszenia łopatek: 2,4 m nad podłogą, poziom dźwięku do 35 dB A na najwyższych obrotach

(d. opis z opinii Politechniki (...) – k. 190-204).

Wartość robót jak wyżej, tj. kosztów rewitalizacji akustycznej budynku wynosi 9 035 zł brutto, w tym: 5 715 zł – montaż podsufitki z płyt gipsowo-kartonowych na poddaszu i 3 320 zł – koszt wyposażenia w wentylatory sufitowe.

(d. opinia biegłego K. N. – k. 245-267, 294-301).

Pod koniec wakacji 2014 roku powodowie wykonali w budynku mieszkalnym prace izolacyjne – ocieplili budynek styropianem. Prace te wykonali po oględzinach nieruchomości przez biegłego Politechniki (...), które miały miejsce w dniu 23 lipca 2014 roku. (d. zeznania powoda – nagranie rozprawy w dniu 3 września 2015 roku – 00:07:49-00:19:44, protokół skrócony – k. 315-316, faktury – k. 218-228).

Powodowie zgłosili roszczenia odszkodowawcze pozwanemu pismem nadanym w dniu 2 stycznia 2012 roku. Wezwali do zapłaty kwoty 110 000 zł z tytułu kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na działce (...).

W piśmie z dnia 5 stycznia 2012 roku pozwany wskazał, że jako jednostka organizacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej właściwa w zakresie sprawowania zarządu nad nieruchomościami będącymi w zasobach MON na terenie województwa (...) i (...) nie może podejmować zobowiązań finansowych bez stosownej podstawy prawnej i że odszkodowania można dochodzić na drodze sądowej.

(d. korespondencja – k. 318-321).

Powodowie utrzymują się z gospodarstwa rolnego o powierzchni 6,25 ha; prowadzą hodowlę krów mlecznych.

(d. zeznania powoda – nagranie rozprawy w dniu 3 września 2015 roku – 00:24:52-00:32:21, protokół skrócony – k. 315-316).

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.

Biegły K. N. złożył wyjaśnienia (k. 309-314, nagranie rozprawy z dnia 3 września 2015 roku – 00:02:46-00:07:49, protokół skrócony – k. 315), w których odniósł się do zarzutów złożonych przez pozwanego wobec sporządzonej przez niego opinii. W sposób należyty ustosunkował się do tychże, podtrzymując jednocześnie wnioski opinii.

W zakresie określenia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku 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 powodów o przeprowadzenie opinii uzupełniającej Politechniki (...) na okoliczność czy wykonane prace izolacyjne polegające na obłożeniu budynku mieszkalnego styropianem, siatką i tynkiem były zasadne dla zapewnienia odpowiedniej izolacji akustycznej. Dowód ten był zbędny, ponieważ opinia Politechniki (...) jednoznacznie wskazywała, że budynek powodów już przed wykonaniem tych prac izolacyjnych spełniał wymogi w zakresie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych.

#### ***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.

Powodowie zachowali termin jak wyżej. Wystąpili z pozwem w dniu 2 stycznia 2012 roku; w tej samej dacie zgłosili roszczenie odszkodowawcze bezpośrednio pozwanemu. Uchwała nr LI/ 1469/10 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.

W tym miejscu wskazać należy, że – chociaż nie może podlegać kwestii, że pierwotnie powodowie jako tytuł odszkodowania określili tylko koszty rewitalizacji akustycznej – to ostatecznie w sprawie domagali się odszkodowania w trybie przepisów ustawy za s. z dwóch tytułów: polegającą na zmniejszeniu wartości nieruchomości i jako kompensata kosztów dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego.

W ocenie sądu, skoro powodowie w wezwaniu do zapłaty i w pozwie określili wartość odszkodowania na kwotę 110 000 zł, i w kwocie tej mieści się ustalona wielkość szkody z obu tytułów, to należy przyjąć jako dopuszczalną możliwość uwzględnienia jako należnego odszkodowania także tej jego części, która odnosi się do zmniejszenia wartości nieruchomości, jak to zostało sprecyzowane w piśmie procesowym pełnomocnika z dnia 9 lipca 2015 roku. Bez wątplenia w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy mowa jest o jednej szkodzie, za którą można żądać odszkodowania. Na szkodę tę może składać się – i tak to ustalono w niniejszej sprawie – wiele elementów. Powodowie w obowiązującym

czasie wystąpili o odszkodowanie za szkodę i wielkość tego odszkodowania określili na kwotę 110 000 zł. Mimo, że pierwotnie szkodę tę odnosili jedynie do kosztów rewitalizacji akustycznej, to w sytuacji ustalenia, że składa się na nią również utrata wartości nieruchomości, należy dopuścić możliwość zasądzenia odszkodowania z obu dochodzonych ostatecznie tytułów szkody – o ile oczywiście obie wielkości mieszczą się w żądanej kwocie.

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 LI/ 1469/10 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.

Na działce powodów została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa i związku z usytuowaniem w podobszarze B strefy nie dotyczą jej ograniczenia związane z przeznaczeniem nieruchomości. Tym niemniej 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 skutek 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. Powodowie nie mogą bowiem 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).

Powodowie doznali szkody polegającej na zmniejszeniu wartości rynkowej 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 powodów 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. 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.

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).

Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N. i uwzględniając obliczony dla podobszaru B współczynnik utraty wartości wynoszący 6,9%, Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa należącej do powodów nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 13 970 zł.

Stosownie do regulacji art. 136 ust. 3 ustawy, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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. 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 pamiętać, 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 budynku powodów 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.

W niniejszej sprawie – jak wynika z opinii Politechniki (...) – izolacyjność akustyczna budynku powodów po wykonaniu na poddaszu mieszkalnym zaprojektowanych podsufitek z płyt gipsowo-kartonowych będzie zgodna z wymogami i nie będzie konieczności wykonywania dalszych prac. Biegły K. N. wskazał wartość tych prac – podsufitki z płyt gipsowo-kartonowych – na kwotę 5 715 zł brutto. Ponadto należy uznać również koszt wyposażenia czterech pomieszczeń na poddaszu w wentylatory sufitowe. Te wydatki są również celowe dla zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynku powodów, 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 sufitowe. Koszt ich zamontowania jest zatem również objęty szkodą powodów, o której mowa w przepisie art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska. Konieczne wydatki w tym zakresie zostały wskazane w opinii biegłego K. N. – ostatecznie na kwotę 3 320 zł brutto – według określenia parametrów urządzeń jak w opinii Politechniki (...).

Ostatecznie wartość nakładów dla zapewnienia ochrony akustycznej budynku powodów wynosi łącznie 9 035 zł brutto.

W takim stanie rzeczy – uznając zasadność roszczenia powodów w zakresie szkody jak w opiniach biegłych – należało zasądzić na ich rzecz kwotę 23 005 zł.

W pozostałej części powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu.

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

Powodowie domagali się odsetek, wskazując że są one należne od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu.

Świadczenie będące przedmiotem niniejszej sprawy jest świadczeniem bezterminowym – termin jego 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 najpóźniej w dniu 5 stycznia 2012 roku – taką datą opatrzone jest pismo pozwanego stanowiące jego odpowiedź na wezwanie (k. 319).

Skoro najpóźniej w dniu 5 stycznia 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 doręczenia pozwanemu pozwu, co nastąpiło w dniu 23 lutego 2012 roku jest uzasadnione – w tej dacie, zważywszy normę przepisu art. 455 kc, niewątpliwie pozwany winien był już spełnić świadczenie. Zatem odsetki należne są od dnia 23 lutego 2012 roku.

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 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 powodowie domagali się odsetek od dnia 23 lutego 2012 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 kpc – stosownie do wyniku sprawy. Roszczenie powodów zostało uwzględnione w części – 21% (23 005 zł : 110 000 zł). Obciążenie powodów z tytułu kosztów procesu winno



zatem wynosić 79%, a pozwanego 21%. Odnośnie wydatkowanych kosztów – poza zastępstwem prawnym – to takie ponieśli powodowie w łącznej kwocie 1 000 zł (500 zł z tytułu opłaty od pozwu, 500 zł zaliczka na biegłego), zatem pozwany winien zwrócić im kwotę 210 zł (1 000 zł × 21%). Natomiast co się tyczy kosztów zastępstwa prawnego, to każda ze stron poniosła koszty w kwocie 3 600 zł. Łącznie koszty te stanowią kwotę 7 200 zł. Powodowie winni ponieść z tytułu tych kosztów kwotę 5 688 zł, a ponieśli – 3 600 zł. Pozwany winien ponieść 1 512 zł, a poniósł – 3 600 zł. Powyższe wskazuje na obowiązek powodów zwrotu pozwanemu kwoty 2 088 zł. Zważywszy treść przepisu art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – tekst jednolity Dz. U. 2013.1150 koszty te przysługują Skarbowi Państwa-Prokuraturii Generalnej.

Brakujące koszty sądowe związane z częściowym wyłożeniem wydatków na opinie biegłych wynoszą 5 026,73 zł (1 218,43 zł + 2 445,85 zł + 1 362,45 zł). Powodów – stosownie do wyniku sprawy jak wyżej – winna obciążać kwota 3 971,12 zł (5 026,73 zł × 79%), natomiast pozwanego kwota 1 055,61 zł (5 026,73 zł × 21%) – 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 3 971,12 zł należną od powodów na zasadzie art. 113 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ściągnąć z zasądzonego na rzecz powodów roszczenia.

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

Natomiast nie było wystarczających podstaw dla uwzględnienia wniosku powodów o nieobciążanie ich kosztami – ponad już uiszczone – w ogóle, w tym należnymi – stosownie do wyniku sprawy – Prokuraturii Generalnej kosztami zastępstwa prawnego pozwanego. Powodowie prowadzą ponad 6. hektarowe gospodarstwo rolne i hodowlę krów mlecznych. Nie mają nikogo na utrzymaniu, nie ponoszą wydatków na leczenie. Z rolnictwa osiągają systematyczne dochody. Choć oczywiście wypracowanie takich dochodów z hodowli wymaga także dużych nakładów, niemniej przedstawiona sytuacja powodów nie uzasadnia odstąpienia od obciążania ich kosztami w całości.