

Sygn. akt. I C 101/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: sekretarz sądowy Patrycja Tokarek

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy

z powództwa H. B. i M. B.

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

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów małżonków H. B. i M. B. kwotę 82 874,04 (osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery 4/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności na przyszłość;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. solidarnie na rzecz powodów małżonków H. B. i M. B. kwotę 2 398,10 (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem 10/100) złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu;
5. zasądza solidarnie od powodów małżonków H. B. i M. B. rzecz pozwanego Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej kwotę 1 213,20 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści 20/100) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;
6. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 9 060,77 (dziewięć tysięcy sześćdziesiąt 77/100) złotych z tytułu obciążającej go części wyłożonych tymczasowo wydatków,
7. nakazuje ścignąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu z zasądzonych w punkcie 1. na rzecz powodów małżonków H. B. i M. B. roszczenia kwotę 4 605,55 (cztery tysiące sześćset pięć 55/100) złotych z tytułu obciążającej ich części wyłożonych tymczasowo wydatków oraz kwotę 2 106,25 (dwa tysiące sto sześć 25/100) złotych z tytułu należnej od nich części nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 101/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 kwietnia 2012 roku powodowie H. i M. małżonkowie B. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego Skarbu Państwa- (...) Zarządu (...) w B. kwoty 80 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości znajdującej się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł., składającej się z działek o numerach (...) położonej w C., gmina B..

Powodowie domagali się również zasądzenia od pozwanego kwoty 45 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania w wysokości wartości prac koniecznych do wykonania pełnej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego znajdującego na działce (...) położonej w C..

Żądanie pozwu dotyczyło również ustalenia odpowiedzialności na przyszłość pozwanego Skarbu Państwa-Szefa (...) Zarządu (...) w B. w zakresie szkód mogących powstać po stronie powodów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 roku powodowie cofnęli – ze zrzeczeniem się roszczenia – żądanie ustalenia odpowiedzialności na przyszłość.

Sąd Okręgowy ustalił:

Powodowie H. i M. małżonkowie B. są właścicielami – na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej – nieruchomości położonej w miejscowości C., gmina B., powiat (...) o powierzchni 1,26 ha składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...).

(d. odpis z księgi wieczystej – k. 15-17, wypis z rejestru gruntów – k. 14).

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 (...) przeznaczona jest jako teren do zabudowy – z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, natomiast działki: (...) na odległość 75 m od drogi w głąb to tereny pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi (w tym usługi publiczne) oraz zabudowę letniskową i zabudowę zagrodową, dalej do około 450 m od drogi – grunty rolne, a pozostała część działki – łąki, pastwiska – trwałe użytki zielone.

(d. zaświadczenie – k. 19).

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 (2200-600) 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 z załącznikami – k. 31-36).

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

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w całości w podobszarze A.

(d. z opinii biegłego K. N. – k. 217-290 – str. 8 opinii).

Dla nieruchomości stanowiących własność powodów ograniczenia wprowadzone uchwałą o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. obejmują: część zabudowaną działki (...) o powierzchni 0,29 ha oraz część niezabudowanych działek (...) o powierzchni 0,1040 ha.

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 działek (...) 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.

(d. opinia biegłego – k. 217-290, opinia uzupełniająca – k. 450-454, wyjaśnienia biegłego K. N. – nagranie – k. 329, 00:01:21-00:26:08, protokół skrócony – k. 327-328 odwr.).

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 LI/1469/10 wynosi 31 700 zł.

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

Spadek wartości rynkowej działek (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr LI/1469/10 wynosi 10 300 zł.

Łącznie spadek wartości nieruchomości powodów stanowi kwota 42 000 zł.

(d. opinie biegłego K. N.: pierwotna – k. 217-290, uzupełniająca – k. 450-464).

Budynek mieszkalny powodów znajduje się na działce (...). Jest to obiekt murowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony z 1992 roku.

W celu zapewnienia wymaganej izolacyjności akustycznej w budynku powodów należy zwiększyć izolacyjność akustyczną okien i drzwi tarasowych w 3. pokojach na parterze i 3. pokojach na piętrze, łącznie 12 okien i 2 drzwi tarasowych. Należy wstawić dodatkowe okna lub drzwi tarasowe w istniejące otwory – okna od strony wewnętrznej, a dodatkowe drzwi tarasowe można wstawić od strony zewnętrznej.

Ponadto w celu zapewnienia w budynku niezbędnego komfortu cieplnego przy zamkniętych oknach w okresach występowania hałasu lotniczego zaleca się zainstalowanie wentylatorów sufitowych w dwóch pokojach kuchni na parterze oraz czterech pokojach na piętrze, łącznie 7 sztuk.

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 przeszklonych, zastosowanie w nich wentylatorów jest rozwiązaniem poprawnym

Konieczność wykonania prac, mających na celu wyciszenie budynku jest konsekwencją wejścia w życie uchwały nr LI/1469/19.

(d. opinia Politechniki (...) – k. 161-196, opinia uzupełniająca – k. 493-494, wyjaśnienia ustne biegłego K. R. – nagranie rozprawy – koperta – k. 314, 00:01:01-00:40:19, protokół skrócony – k. 312-313).

Wartość robót jak wyżej – do wykonania, tj. kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powoda wynosi 40 874,04 zł brutto.

(d. opinia biegłego K. N. – k. 338-367, 450-464, opinia uzupełniająca – k. 513-520, pismo pozwanego – k. 531-532, pismo powodów – k. 535).

Powodowie zgłosili roszczenia odszkodowawcze pozwanemu pismem doręczonym w dniu 22 marca 2012 roku

(d. wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem odbioru – k. 43).

W piśmie z dnia 23 marca 2012 roku pozwany odmówił uznania zgłoszonych roszczeń. 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. pismo – k. 44).

Uciążliwość lotniska jest dla powodów duża – z uwagi na hałas. Podczas lotów nie można oglądać telewizji.

(d. zeznania powódki H. B. – nagranie rozprawy w dniu 14 lipca 2016 roku – 00:02:29-00:06:40, protokół skrócony – k. 542-542 odwr.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Także ostatecznie nie była kwestionowana również opinia z zakresu akustyki sporządzona przez Politechnikę (...).

W sprawie w zakresie dotyczącym oceny co do spadku wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie uchwały nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. zostały sporządzone dwie opinie biegłych: K. N. i B. M. (k. 408-424).

Jako podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął opinię biegłego K. N..

Biegła B. M. wskazała, że wprowadzenie uchwały jak wyżej, zważywszy analizę transakcji rynkowych, pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości powodów. Podała jednocześnie, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 27 931 zł i jest konsekwencją uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości przez konieczność znoszenia podwyższonego poziomu hałasu lotniska. Dla części przydrożnej działek (...) przeznaczonej w studium pod zabudowę, ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości określone uchwałą Sejmiku – jak wynika z udokumentowanych transakcji – pozostają bez wpływu na wartość nieruchomości. Biegła powyższe wywiodła m.in. z faktu, że zapis w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nie przesądza o możliwości uznania części przydrożnej działek (...) jako terenu budowlanego. Powodowie nie występowali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Zatem nie można przesądzać o utracie wartości nieruchomości jako przyszłego terenu budowlanego. Można bowiem wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jako towarzyszącego innym funkcjom, np. produkcyjnej, magazynowej, składowej.

Natomiast biegły K. N., inaczej niż biegła M. wskazuje, że szkoda wystąpiła. Uchwała o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. wprowadziła w strefie A, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość, zasadnicze zmiany w przeznaczeniu nieruchomości, wyłączając w praktyce możliwość zrealizowania funkcji mieszkaniowej. Przed wprowadzeniem przez uchwałę ograniczeń w przeznaczeniu działek, w części przydrożnej działek (...), możliwa była budowa budynku mieszkalnego; po wejściu w życie uchwały, taka możliwość w zasadzie już nie istnieje.

Podzielić należy stanowisko wynikające z opinii biegłego K. N., że przed wejściem w życie uchwały Sejmiku, działki (...) miały potencjał budowlany. Natomiast aktualnie powodowie nie mogą swobodnie nimi dysponować, przeznaczając je na cele budowlane. Wprawdzie § 10 uchwały dopuszcza możliwość budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszącym innym funkcjom na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, ale obecnie nie jest już możliwe uzyskanie takiej decyzji, co potwierdzają: pismo z k. 433 oraz załączone do akt decyzje odmowne, dotyczące miejscowości C. – z uzasadnieniem, z którego wynika, że przyczyną odmowy są przepisy szczególne – zapisy uchwały Sejmiku.

Nie istnieje możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako inwestycji samoistnej, jak i budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach budowy zagrodowej, gdyż wówczas taki budynek nie jest budynkiem towarzyszącym zabudowie o innym charakterze.

Skoro zatem obecnie ograniczenia istnieją, a przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania takich nie było i powodowie nie mają możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, to oczywistym jest powstanie szkody.

W takim stanie rzeczy należało przyjąć opinii biegłego K. N..

W zakresie wskazanej w opinii tego biegłego wielkości spadku wartości rynkowej nieruchomości, to podnieść należy, że biegły przez cały czas, tak jak we wszystkich wcześniejszych opiniach, także dotyczących nieruchomości położonych w miejscowości C., jednolicie określa podstawy swoich wniosków. Sporządzone w niniejszej sprawie przez niego opinie cechuje rzetelność, spójność i zupełność i wykorzystanie wiedzy specjalistycznej.

W odniesieniu do opinii Politechniki (...), zauważyć należy, że biegli oparli się na dokumentach, których prawdziwości strona pozwana nie podważała i byli 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 wyjaśnienia (nagranie – k. 329, 00:01:21-00:26:08, protokół skrócony – k. 327-328 odwr.), ponadto opinie uzupełniające, w których odniósł się także 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 analizę rynku. Z uwagi na konieczność określenia wpływu uchwały nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) przedział czasowy rynku lokalnego obejmuje okres przed jej wejściem w życie oraz po wejściu w życie (lata 2007-2012). 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 powodów 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.

Ostatecznie w zakresie wyceny stolarki okiennej zostały przyjęte wartości opinii biegłego K. N. z dnia 5 listopada 2015 roku, natomiast w zakresie zainstalowania wentylatorów – zostały przyjęte wartości wynikające z opinii tego biegłego z dnia 13 kwietnia 2016 roku – a to wobec trafnych zastrzeżeń pozwanego co do zakresu ostatniej uzupełniającej opinii i braku sprzeciwu w tym zakresie ze strony powodów (pisma: pozwanego – k. 531-532 oraz powodów – k. 535).

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 12 kwietnia 2012 roku; w dniu 22 marca 2012 roku 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.

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.

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 powodów H. B. i M. B. oznaczonej numerem (...) została już zrealizowana zabudowa mieszkaniowa. W odniesieniu do tej działki powodowie nie mogą 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 K. N.. 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 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 LI/1469/10 wynosi 31 700 zł.

Co się tyczy działek (...), to wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie ponieśli szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z nich, a w konsekwencji zmniejszeniu ich wartości. Dla nieruchomości tych brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B. nr V/38/07 z 15 lutego 2007 roku. Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) w podobszarze A, na terenie którego usytuowane są te działki, dotychczasowe ich 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 należącej do powodów działki miały potencjał budowlany. Aktualnie powodowie nie mogą swobodnie dysponować nieruchomościami, przeznaczając je na cele budowlane. Zatem spadek wartości rynkowej działek (...) wynika z pozbawienia możliwości ich 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 działek (...) określa różnica pomiędzy wartością rynkową gruntów z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz gruntów bez takiej możliwości. Spadek wartości rynkowej działek (...) w związku z wejściem w życie uchwały nr LI/1469/10 wynosi 10 300 zł.

Łącznie spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów wynosi 42 000 zł (31 700 zł +10 300 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, jak chce pozwany, iż jednocześnie nakłady staną się źródłem wzbogacenia powodów. 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 powodów działce (...) budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów i nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty określa kwota 40 874,04 zł. Okoliczność, iż powodowie dotychczas nakładów tych nie poczynili 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 2008r., I ACa 2/2008, lex 580137).

Podkreślenia przy tym wymaga, że chybiony jest zarzut pozwanego, w świetle którego w sprawie może dojść do nieuzasadnionego obciążenia go kosztami pełnej adaptacji akustycznej budynku wskutek niespełnienia norm prawa budowlanego przed wejściem w życie uchwały. Jak wskazano, ogólnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego nie przewidują wobec inwestorów żadnych obowiązków i sankcji w razie niezapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego.

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 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 uniemożliwianie 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 powodów, o której mowa w przepisie art. 136 ust. 3 ustawy - Prawo ochrony środowiska.

Koszt rewitalizacji akustycznej będącego własnością powodów budynku mieszkalnego według wskazań wartości biegłego N. określony został ostatecznie na sumę 40 874,04 zł.

W takim stanie rzeczy – uznając zasadność roszczenia powodów w zakresie szkody jak w opiniach biegłych – należało zasądzić na ich rzecz kwotę 82 874,04 zł (42 000 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości + 40 874,04 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej).

W pozostałej części powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu. Powodowie nie wykazali poniesienia szkody w wyższym zakresie niż podano wyżej.

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 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 22 marca 2012 roku – (k. 51).

Skoro w dniu 22 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 wniesienia pozwu jest uzasadnione – w tej dacie, zważywszy normę przepisu art. 455 kc, niewątpliwie pozwany winien był już spełnić świadczenie – wezwanie z dnia 22 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 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 wniesienia pozwu.

Wobec skutecznego cofnięcia żądania ustalenia pozwanego odpowiedzialności na przyszłość, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie w tym zakresie należało umorzyć.

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

Roszczenie zostało uwzględnione w części – w 66,3 % (82 874,04 zł : 125 000 zł). Obciążenie powodów z tytułu kosztów procesu winno zatem wynosić 33,7 %, a pozwanego 66,3 %.

Poniesione koszty procesu obejmują koszty zastępstwa prawnego w wysokości 3 617 zł, w tym 17 zł z tytułu wydatku na opłatę skarbową od pełnomocnictwa – po stronie powodów oraz w wysokości 3 600 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 powodom koszty zastępstwa procesowego ponosi pozwany – Skarb Państwa- (...) Zarząd (...) w B., natomiast powodowie powinni ponieść takie koszty na rzecz Skarbu Państwa-Prokuraturii Generalnej.

Powyższe w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego, zważywszy wynik sprawy, uzasadnia następujące rozliczenie: powodowie winni zwrócić Skarbowi Państwa – Prokuraturii Generalnej kwotę 1 213,20 zł (3 600 zł × 33,6 %), natomiast pozwany – Skarb Państwa- (...) Zarząd (...) winien być obciążony z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego na rzecz powodów kwotą 2 398,10 zł (3 617 zł × 66,3 %).

Brakujące koszty sądowe związane z wyłożeniem wydatków na opinie biegłych wynoszą 13 666,32 zł (4 144,44 zł + 1 940,60 zł + 192,00 zł + 1 720,78 zł + 3 294,47 zł + 255,76 zł + 1 304,46 zł + 159,90 zł + 353,91 zł). Powodów – stosownie do wyniku sprawy jak wyżej – winna obciążać kwota 4 605,55 zł (13 666,32 zł × 33,7 %), natomiast pozwanego kwota 9 060,77 zł (13 666,32 zł × 66,3 %) – 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 4 605,55 zł należną od powodów na zasadzie art. 113 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ściągnąć z zasądzzonego na ich rzecz roszczenia.

Ponadto powodów winna również obciążać kwota 2 106,25 zł z tytułu należnej od nich części nieuiszczonej opłaty od pozwu (125 000 zł × 5% × 33,7 %) – tę także na zasadzie art. 113 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało ściągnąć z zasądzzonego na ich rzecz roszczenia.

W ocenie Sądu nie było podstaw dla nieobciążania powodów brakującymi kosztami sądowymi – z uwagi na brak uzasadnienia dla kwalifikacji jako przypadku szczególnie uzasadnionego.