

Sygnatura akt I C 205/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2022 r.

**Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2022 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Szefowi (...) Zarządu (...) w B.

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki A. S. kwotę 144.442,72 (sto czterdzieści cztery tysiące czterysta czterdzieści dwa złote siedemdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki A. S. kwotę 10.840,00 (dziesięć tysięcy osiemset czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 9.128,41 (dziewięć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych czterdzieści jeden groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 205/22

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lutego 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powódka A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. na jej rzecz kwoty 35.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należącej do niej nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w G., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kwoty 6.000,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 16 maja 2017 r. dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości należącej do powódki. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

(pozew- k.3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

(odpowiedź na pozew- k.24-32)

Pismem procesowym z dnia 29 marca 2022 r. powódka rozszerzyła powództwo i wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 140.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należącej do niej nieruchomości i odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do niej nieruchomości.

(pismo procesowe powódki- k.104)

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Sieradzu.

(postanowienie Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 27 kwietnia 2022 r.- k.109)

W piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2022 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.129-132)

Pismem procesowym z dnia 30 września 2022 r. powódka rozszerzyła powództwo i wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 144.442,72 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty w tym kwoty 90.200,00 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powódki i kwoty 54.242,72 zł tytułem koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego pomieszczeń budynku mieszkalnego posadowionego na należącej do niej nieruchomości.

(pismo procesowe powódki- k.216)

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2022 r. powódka popierała powództwo w rozszerzonym kształcie i wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

(pismo procesowe powódki- k.226-230)

W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2022 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.232-238)

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

Powódka A. S. jest właścicielką nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w G., gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, uproszczony wypis z rejestru gruntów- k.10, odpis z księgi wieczystej- k.11, mapa- k.13)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego, a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Dla gminy Ł. opracowane jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr L/481/14 z dnia 12 lutego 2014 r. Z informacji przedstawionych w studium wynika, że działka powódki położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto zgodnie ze studium działka położona jest w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy – granice powierzchni przejściowych 1:10 i w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – granice stref ochronnych od terenów zamkniętych.

(bezsporne, zaświadczenie- k.13, opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.149-185)

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr XXIX/379/16 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., w której nastąpiło przesunięcie granic poszczególnych podobszarów oznaczonych wyodrębnionymi izoliniami, która to uchwała uchylila jednocześnie poprzednią uchwałę w tym przedmiocie z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego 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.

W myśl § 9 tej uchwały 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.

Zgodnie z § 10 uchwały 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.

(bezsporne, kserokopia uchwały- k.17-18)

Nieruchomość powódki położona jest w całości podobszarze A. Jest ona położona w sąsiedztwie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zagrodowymi i działek niezabudowanych. Działka ma powierzchnię 2.200 m<sup>2</sup> i kształt prostokąta o szerokości 38 m. Znajduje się przy drodze asfaltowej. Działka jest ogrodzona częściowo płotem z metalowych przęseł na podmurówce betonowej obłożonej cegłą klinkierową z dwoma słupkami betonowymi obłożonymi cegłą klinkierową z metalową automatycznie otwieraną bramą i furtką. W dalszej części działka ogrodzona jest płotem z prefabrykowanych płyt betonowych oraz siatką na słupkach metalowych. Teren działki jest częściowo wyłożony kostką betonową. Działka zabudowana jest murem, parterowym z poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym a także murem parterowym ze strychem nieużytkowym bez podpiwniczenia budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma murem budynkami gospodarczymi z dwoma garażami i drewnianą dachówką. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna (szambo) i studnia do podlewania ogródka.

(wydruki fotografii- k.14-16, opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.149-185)

Utrata wartości rynkowej nieruchomości położonej w G., gmina Ł. oznaczonej numerem działki (...) w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 90.200,00 zł.

(opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B.- k.149-185)

Na nieruchomości powódki dochodzi do znacznych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego w środowisku w porze dnia i w porze nocy. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. budynki znajdujące się na działce powódki były dostatecznie wyciszone zgodnie z normami prawa budowlanego. W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w jednym budynku mieszkalnym powódki przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XXIX/379/16 i Polskich Normach należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w sześciu pomieszczeniach poprzez: wymianę łącznie ośmiu okien na podwójne, wymianę jednego okna dachowego z nawiewnikiem beztłumikowym na okno dachowe podwójne wyposażone w nawiewnik z tłumikiem akustycznym, wymianę jednego okna na okno o zwiększonej izolacyjności akustycznej, wymianę dwóch okien dachowych z nawiewnikiem beztłumikowym na okno o zwiększonej izolacyjności wyposażone w nawiewnik i wstawienie czterech tłumików kanałowych w ciągach wentylacyjnych a w celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia (...), należy zainstalować w nim łącznie pięć wentylatorów

sufitowych. Natomiast w drugim budynku mieszkalnym powódki przy uwzględnieniu wymogów wygłuszenia budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XXIX/379/16 i Polskich Normach należy zwiększyć izolacyjność akustyczną łącznie w pięciu pomieszczeniach poprzez: wymianę łącznie trzech okien na podwójne, wymianę jednego okna na okno o zwiększonej izolacyjności akustycznej, wymianę szyb zespolonych w jednym oknie na szyby zespolone o zwiększonej izolacyjności akustycznej a w celu skompensowania braku możliwości otwierania okien podczas występowania hałasu lotniczego, wynikającego z utworzenia (...), należy zainstalować w nim łącznie pięć wentylatorów sufitowych.

(opinia Politechniki (...)- k.53-70)

Koszt prac dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynków powódki wynikających z opinii Politechniki (...) wynosi 54.242,72 zł.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa C. D.- k.79 -98)

Pełnomocnik powódki wystosował do pozwanego Skarbu Państwa – Szefa (...) Zarządu (...) w B. wezwanie do zapłaty, w którym wezwał go do zapłaty na rzecz powódki kwoty 300.000,00 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości oraz ograniczeniem w sposobie korzystania z należącej do powódki nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) położonej w G., gmina Ł., objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku i kwoty 130.000.00 zł z tytułu kosztów koniecznych do wygłuszenia budynków na niej się znajdujących – w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Pismo to pozwany otrzymał w dniu 4 maja 2017 r. i pismem z dnia 16 maja 2017 r. odmówił uznania roszczeń zgłoszonych przez powódkę.

(bezsporne, kserokopia pisma pełnomocnika powódki- k.20, kserokopia pisma pozwanego- k.21)

Ustaleń stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone przez powódkę. Złożone przez nią dokumenty urzędowe sporządzone były w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji. Zgodnie natomiast z treścią art. 244 § 1 kpc 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. Autentyczność tych dokumentów oraz ich prawdziwość nie była przy tym kwestionowana przez pozwanego. Podstawą ustaleń stanu faktycznego był także złożony przez powódkę kserokopie dokumentów prywatnych w postaci pisma pełnomocnika powódki do pozwanego wystosowanego przed wszczęciem postępowania w tej sprawie oraz pisma pozwanego stanowiącego odpowiedź na pismo pełnomocnika powódki. Dokument prywatny w myśl art. 245 kpc stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Autentyczność dokumentów prywatnych złożonych przez powódkę nie była kwestionowana przez pozwanego. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodu pośredniego istnienia dokumentów o treści im odpowiadającym.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił także w oparciu o opinię Politechniki (...), w której wskazano rodzaj nakładów koniecznych do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynkach mieszkalnych stanowiących własność powódki i opinię biegłej z zakresu szacunku nieruchomości L. B., która oszacowała utratę wartości nieruchomości powódki wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania a także opinię biegłego z zakresu budownictwa C. D., który wyliczył koszt nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości powódki. W ocenie Sądu wszystkie opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty wobec czego należało uznać je za w pełni wiarygodne.

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

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przesłankami

odpowiedzialności za szkodę w myśl powyższego przepisu są zatem: 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 przy tym, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc, 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 uwzględnić powinna wyczerpanie dostępnych środków i zasadę proporcjonalności przewidzianą w art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Samo już zatem utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wskazuje na negatywne oddziaływanie lotniska na środowisko w stopniu wymagającym wprowadzenia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności. Ograniczenia te musi respektować każdy właściciel nieruchomości (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, niepubl., LEX nr 528219).

W przedmiotowej sprawie powódka wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jej własność nieruchomość, poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z niej, a w konsekwencji na zmniejszeniu jej wartości. Dla nieruchomości powódki brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynika z niego, że działka powódki położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności. Ponadto zgodnie ze studium działka położona jest w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy – granice powierzchni przejściowych 1:10 i w strefie związanej z inwestycjami wojskowymi – granice stref ochronnych od terenów zamkniętych.

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w podobszarze A, na terenie którego usytuowana jest działka powódki, wprowadzono ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z tej działki. Powódka nie może skutecznie dochodzić zaniechania immisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących jej a wynikających z prawa własności uprawnień związanych z podejmowaniem działań ochronnych wobec swojej własności. Ponadto z § 9 uchwały wynika między innymi zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo – usługową. Podkreślenia przy tym wymaga, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w przedmiotowej sprawie nie można oceniać zasadności dochodzonego przez powódów roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiących jego własność nieruchomości. Nieruchomość powódki należy badać więc pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania niej na cele na przykład budownictwa i poddawać ocenie pod kątem spadku jej wartości.

Niewątpliwie wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właścicielki do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w obrębie którego usytuowana jest stanowiąca własność powódki nieruchomość, doznała ona szkody

polegającej na obniżeniu jej wartości. Nieruchomość jest dobrem inwestycyjnym i o ile nie jest wyłączona spod obrotu podlega regułom rynkowym, a jej wartość jest weryfikowana przez wolny rynek, niezależnie od tego czy jej właściciel zamierza zbyć swoją własność, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków. (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09, LEX nr 756606, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 czerwca 2010 r., I ACa 772/09, LEX nr 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 (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 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 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 (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, LEX nr 756735).

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w G., oznaczonej numerem działki (...) i jako jej właścicielka dochodziła w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości tej nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy L. B. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do powódki uległa obniżeniu o kwotę 90.200,00 zł.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez powódkę roszczeń – żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiących jej własność budynków mieszkalnych, 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 (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC z 2002 r., z 6., poz. 74).

Obowiązek strony pozwanej naprawienia szkody polegający na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej powstał zatem z chwilą wyrządzenia tej szkody powódce, to jest z chwilą wejścia w życie uchwały Nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. kształtującej zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych i obligującej 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 (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09, LEX nr 756606). Koszty związane z zapewnieniem w budynkach mieszkalnych należących do powódki 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 dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065). Usytuowane na należącej do powódki działce nr (...) budynki mieszkalne nie spełniają obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest zatem poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły

określił na kwotę 54.242,72 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektów i odzwierciedlają zakres nakładów, których powódka dotychczas nie poczyniła, co jednak nie stoi na przeszkodzie w dochodzeniu odszkodowania, ponieważ zgodnie z funkcjonującym w doktrynie i judykaturze poglądem, roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku nie jest uzależnione od uprzedniego poniesienia wydatków (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008r., I ACa 2/2008, LEX nr 580137).

Jak wynika z powyższych rozważań w przedmiotowej sprawie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą poniesioną przez powódkę w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez nią nakładów na utrzymanie prawidłowego klimatu akustycznego w budynkach mieszkalnych. Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powódki odszkodowanie w łącznej kwocie 144.442,72 zł, na które składa się kwota 90.200,00 zł, o którą zmniejszyła się wartość nieruchomości powódki na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Ł. oraz kwota 54.242,72 zł stanowiąca koszt nakładów, jakie powódka ma obowiązek poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych posadowionych na jej nieruchomości.

O odsetkach od zasądzonych roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Powódka zgłosiła pozwanemu żądanie zapłaty kwoty 300.000,00 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości oraz ograniczeniem w sposobie korzystania z nieruchomości a także kwoty 130.000,00 zł tytułem kosztów koniecznych do wygłuszenia budynków na niej się znajdujących w piśmie doręczonym pozwanemu w dniu 4 maja 2017 r., żądając zapłaty tych kwot w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Zatem na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty Sąd, zgodnie z żądaniem pozwu, zasądził od pozwanego na rzecz powódki od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.840,00 zł, na którą to kwotę złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 7.223,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 3.600,00 zł ustalone stosownie do treści § 2 pkt 5 w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Co do nie pokrytych wydatków w kwocie 9.128,41 zł to Sąd na podstawie 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2022, poz. 1125) zasądził je na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od przegrywającego sprawę pozwanego.