

Sygnatura akt I C 393/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2024 r.

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

Przewodniczący: sędzia Dagmara Kos

Protokolant: Elżbieta Michalak

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2024 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

- zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda M. B. kwotę 268.100,00 (dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy sto) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- umarza postępowanie w zakresie kwoty 4.400,00 (cztery tysiące czterysta) złotych,
- zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda M. B. kwotę 3.668,66 (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu,
- zasądza od powoda M. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 478,16 (czterysta siedemdziesiąt osiem złotych szesnaście groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu i kwotę tą nakazuje ściągnąć z zasądzonych od pozwanego Skarbu Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powoda M. B. roszczenia,
- zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 10.273,36 (dziesięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści sześć groszy) tytułem częściowego zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 393/23

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 grudnia 2018 r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Łasku powód M. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. kwoty 30.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości:

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

a także kwoty 3.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynków mieszkalnych posadowionych na terenie tych nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

(pozew- k.3-10)

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

(odpowiedź na pozew- k.62-70)

Pismem procesowym z dnia 17 października 2022 r. powód rozszerzył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 115.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości:

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

a także kwoty 35.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynków mieszkalnych posadowionych na terenie tych nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

(pismo procesowe powoda- k.91-92)

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Sieradzu jako właściwego.

(postanowienie- k.267)

W piśmie procesowym z dnia 1 września 2023 r. pozwany wnosił o oddalenie rozszerzonego powództwa.

(pismo procesowe pozwanego- k.280-288)

Pismem procesowym z dnia 9 października 2023 r. powód rozszerzył powództwo i wnosił o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 237.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości nieruchomości:

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

a także kwoty 30.600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego budynków mieszkalnych posadowionych na terenie tych nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty oraz cofnął powództwo w zakresie kwoty 4.400,00 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej i wnosił o nieobciążanie powoda kosztami procesu w związku z cofnięciem powództwa z uwagi na znikomy zakres cofnięcia powództwa w stosunku do wartości roszczenia.

(pismo procesowe powoda- k.304-305)

W piśmie procesowym z dnia 12 października 2023 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe pozwanego- k.307-313)

W piśmie procesowym z dnia 10 listopada 2023 r. powód popierał rozszerzone powództwo.

(pismo procesowe powoda- k.320-321)

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2024 r. pełnomocnik powoda popierał powództwo w rozszerzonym kształcie i wnosił o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego a w imieniu pozwanego nikt się nie stawiał.

(protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2024 r. na płycie CD 00:00:17 – 00:08:08- koperta k.339)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód M. B. jest właścicielem nieruchomości:

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...).

(bezsporne, odpisy z ksiąg wieczystych- k.18-23, zawiadomienie- k.24-25, wypis z rejestru gruntów- k.26, mapy- k.27-30, koperta k.35, wydruki z geoportalu- k.38-47)

Decyzją nr (...) z dnia 26 września 2016 r. Burmistrz Ł. ustalił dla powoda warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczo – inwentarskiego na działce nr (...) położonej w Ł..

(kserokopia decyzji- k.31-34)

Decyzją nr (...) z dnia 20 grudnia 2018 r. Burmistrz Ł. odmówił powodowi ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr (...) położonych w Ł..

(decyzja z załącznikami- k.56-59)

Decyzją nr (...) z dnia 31 stycznia 2020 r. Burmistrz Ł. odmówił powodowi ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr (...) położonych w Ł..

(kserokopia decyzji z załącznikami- k.85-89)

Decyzją nr (...) z dnia 15 lutego 2023 r. Burmistrz Ł. odmówił powodowi ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...) położonej w Ł..

(kserokopia decyzji z załącznikami- k.95-99)

W zakresie zagospodarowania przestrzennego dla miejsca położenia nieruchomości nie ma aktualnie opracowanego planu miejscowego a istniejący uprzednio przestał obowiązywać. Dla Gminy Ł. opracowane zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na datę wprowadzenia obszaru ograniczonego

użytkowania obowiązywała w tym zakresie uchwała nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 12 lutego 2011 r., do której ostatnie zmiany zostały przyjęte uchwałą nr (...) z dnia 28 października 2020 r. Ze studium wynika, że działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej o niskiej intensywności, terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg a działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg.

(bezsporne, opinia biegłego z zakresu szacunku (...) - k.106-267)

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął nową uchwałę nr (...) 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.

(uchwała- 36-37)

(...) powoda oznaczone numerami działek (...) znajdują się w całości w podobszarze A, nieruchomości powoda oznaczone numerami działek (...) znajdują się w podobszarze A w części zachodniej natomiast ich wschodnia część znajduje się w podobszarze B. Działka nr (...) jest uzbrojna w energię elektryczną i sieć wodociągową. Ścieki socjalno – bytowe odprowadzane są do przydomowego zbiornika bezodpływowego – szamba. Posesja jest ogrodzona płytami prefabrykowanymi oraz przesłami metalowymi. Na działce posadowiony jest 3 – kondygnacyjny murowany budynek mieszkalny, w tym poddasze użytkowe, oddany do użytku w 1988 r. Zabudowę na działce uzupełniają murowane budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni zabudowy 266 m². Powierzchnia zabudowy wynosi 123,00 m², powierzchnia użytkowa budynku wynosi 197 m². Fundamenty są wylewane, betonowe, mury z cegły ceramicznej raz

bloczków komórkowych (...), strop jest murowany, żelbetowy, dach ma konstrukcję drewnianą, pokryty jest blachą ocynkowaną. Okładziny ścienne są z boazerii, tapety i farby emulsyjnej, posadzki i podłogi z parkietu dębowego, gresu i terakoty a stolarka okienna z (...). Ciągi komunikacyjne utwardzone są kostką bazaltową i granitową. Na działce występują nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych zróżnicowanych gatunkowo. Pozostałe działki należące do powoda są niezabudowane i nieogrodzone. W północnej części działek nr (...) znajduje się staw funkcjonalnie wkomponowany w strefę mieszkaniową jako część rekreacyjna. Wszystkie działki mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych, natomiast nie posiadają przyłączy do infrastruktury technicznej. Na terenie niezabudowanych działek brak jest utwardzonych ciągów komunikacyjnych.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.104-266)

Utrata wartości rynkowej w następstwie wprowadzenia (...) działki nr (...) wynosi 54.700,00 zł, utrata wartości rynkowej działek nr (...) wynosi 63.900,00 zł a utrata wartości rynkowej działek nr (...) wynosi 118.900,00 zł.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.104-266)

Budynek powoda posadowiony na działce nr (...) przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania częściowo nie spełniał wymogów normatywnych dotyczących izolacyjności akustycznej w świetle norm wynikających z przepisów wykonawczych do Prawa budowlanego. Zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego po wprowadzeniu OOU wymaga poniesienia dodatkowych nakładów mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Nakłady dodatkowe są konsekwencją wymogów wprowadzonych uchwałą z 2016 r. o wprowadzeniu OOU. Wymagane prace dostosowawcze obejmują wymianę istniejących 11 okien w tym jednego zespolonego z drzwiami balkonowymi w 7 pomieszczeniach na okna o odpowiednio wyższej izolacyjności akustycznej, montaż 9 nawiewników okiennych w 7 pomieszczeniach chronionych i 6 wentylatorów sufitowych z funkcją oświetlenia w miejsce istniejących punktów świetlnych a także prace uzupełniające związane bezpośrednio ze wskazanym wyżej zakresem robót. Wartość robót dostosowawczych niezbędnych w celu uzyskania pożądanego efektu podwyższonej izolacyjności akustycznej budynku powoda po odliczeniu kosztów doprowadzenia budynku do stanu normatywnego przed wprowadzeniem OUN wynosi 30.600,00 zł.

(opinia biegłego z zakresu szacunku (...)- k.104-266)

W piśmie wysłanym w dniu 29 października 2018 r. powód wezwał pozwanego Skarb Państwa – (...) (...) Zarządu (...) w B. do zapłaty odszkodowania w kwocie 300.000,00 zł w związku z obniżeniem wartości oraz ograniczeniem w sposobie korzystania z nieruchomości:

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- położonej w Ł., gm. Ł. oznaczonej numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest księga wieczysta KW nr (...),

a także kwoty 60.000,00 zł tytułem kosztów koniecznych do wygłuszenia budynków na nich się znajdujących w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Pismem z dnia 7 listopada 2018 r. pozwany nie uznał roszczeń powoda za zasadne i odmówił wypłaty żadnych kwot.

(bezsporne, kserokopia pisma powoda- k.48, kserokopia dowodu nadania pisma- k.49, kserokopia pisma pozwanego- k.50)

Ustaleń stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie Sąd dokonał w oparciu o dokumenty złożone przez powoda. Złożone przez niego 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 były także złożone przez powoda kserokopie dokumentów prywatnych w postaci pisma powoda przesłanego pozwanemu przed wszczęciem postępowania w przedmiotowej sprawie. Dokument prywatny w myśl art. 245 kpc stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Autentyczność dokumentu prywatnego złożonego przez powoda także 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 dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił także w oparciu o opinię pisemną biegłego z zakresu szacunku (...). Biegły ten w wydanej opinii oszacował utratę wartości nieruchomości powoda wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania i wartość koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej i zapewnienia należytego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powoda. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał przy tym szczegółowo na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił też wnioski oraz sposób, w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał przy tym wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w tego rodzaju sprawie. Biegły sądowy K. N. sporządzał bowiem opinie w wielu zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł., co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. W tej sytuacji opinię biegłego sądowego K. N. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wskutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz szacującym koszty nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego należało uznać za w pełni wiarygodną.

Sąd pominął dowód z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacunku (...) na fakty wskazane w piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 4 września 2023 r. oraz w pkt 3 pisma procesowego pełnomocnika pozwanego z dnia 30 sierpnia 2023 r. uznając, iż wnioski o przeprowadzenie tego dowodu zmierzają jedynie do przewleczenia postępowania w sprawie i nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd pominął też wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, gdyż w drodze przeprowadzonych już dowodów zostały wyjaśnione wszystkie fakty niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

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 powód wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiące jego własność nieruchomości, poniósł szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z nich, a w konsekwencji na zmniejszeniu ich wartości. Dla nieruchomości powoda brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wynika z niego, że działka nr (...) położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej o niskiej intensywności i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV, terenach użytków zielonych, terenach upraw rolnych niskiej klasy bonitacyjnej V – VI i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg, działka nr (...) położona jest na terenach upraw rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej I – IV i terenach dróg. (...) powoda oznaczone numerami działek (...) znajdują się w całości w podobszarze A, nieruchomości powoda oznaczone numerami działek (...) znajdują się w podobszarze A w części zachodniej natomiast ich wschodnia część znajduje się w podobszarze B.

Wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 października 2016 r. w podobszarze A, na terenie którego usytuowane są działki powoda (w tym działki nr (...) w części), wprowadzono ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania z tych działek. Powód nie może skutecznie dochodzić zaniechania immisji hałasu przez lotnisko, w związku z czym doszło do zawężenia przysługujących mu

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 powoda roszczenia odszkodowawczego przez pryzmat ograniczeń w sposobie dotychczasowego korzystania ze stanowiących jego własność nieruchomości. Nieruchomości powoda należy badać więc pod kątem utraty zdolności swobodnego wykorzystania ich na cele na przykład budownictwa i poddawać ocenie pod kątem spadku ich wartości.

Niewątpliwie wskutek uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości oraz zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego ich przeznaczenia, co wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w obrębie którego usytuowane są stanowiąca własność powoda nieruchomości, powód doznał szkody polegającej na obniżeniu ich 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 należących do powoda nieruchomości uległa obniżeniu z uwagi na położenie tych nieruchomości 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).

Powód dochodził w tym procesie odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do niego nieruchomości. Wobec powyższego oraz mając na uwadze opinię biegłego rzeczoznawcy K. N., uwzględniając obliczone dla podobszaru A współczynniki utraty wartości Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości powoda uległa obniżeniu o kwotę 237.500,00 zł i taką kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powoda.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez powoda roszczeń – żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącego jego własność budynku mieszkalnego, 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 z chwilą wyrządzenia tej szkody powodowi, to jest z chwilą wejścia w życie uchwały Nr (...) 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

normatywne 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 budynku mieszkalnym powoda właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania. Budynek przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlegając tym samym ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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). Usytuowany na należącej do powoda działce nr (...) budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów, nie zapewniając należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest zatem poczynienie nakładów, których łączne koszty biegle z zakresu szacunku nieruchomości określił na kwotę 30.600,00 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów, których powód dotychczas nie poczynił, 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 powoda w postaci zmniejszenia wartości jego nieruchomości oraz konieczności poniesienia przez niego nakładów na zapewnienie prawidłowego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda odszkodowanie w łącznej kwocie 268.100,00 zł, na które składa się kwota 237.500,00 zł, o którą zmniejszyła się wartość tych nieruchomości na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego Ł. oraz kwota 30.600,00 zł stanowiąca koszt nakładów, jakie powód ma obowiązek poczynić w celu rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego posadowionego na jego nieruchomości.

O odsetkach od zasądzzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Powód zgłosił pozwanemu żądanie zapłaty kwoty 360.000,00 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości i tytułem odszkodowania za szkodę obejmującą koszty zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego posadowionego na jego nieruchomości w piśmie nadanym 29 października 2018 r. żądając zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Na pismo to pozwany odpowiedział w dniu 7 listopada 2018 r. Zatem na podstawie art. 481 § 1 kc odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej na rzecz powodów kwoty Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda od dnia 8 listopada 2018 r. to jest od dnia następnego po dniu, w którym pozwany zajął ostateczne stanowisko w sprawie i poinformował powoda, iż odmawia uznania zgłoszonych mu roszczeń.

Ponieważ powód po wydaniu opinii przez biegłego a przed rozpoczęciem rozprawy cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu koniecznych kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego i zapewnienia w nim prawidłowego klimatu akustycznego o kwotę 4.400,00 zł na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 kpc Sąd umorzył postępowanie w zakresie tej kwoty.

Powód po rozszerzeniu powództwa żądał w tym procesie zasądzenia kwoty 272.500,00 zł. W toku procesu cofnął on powództwo bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie kwoty 4.400,00 zł. Ponieważ powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 4.400,00 zł z uwagi na to, iż okazało się ono niezasadne, w tym zakresie należało uważać go za przegrywającego sprawę. Roszczenia powoda zatem uwzględnione zostały w 98 %. Zgodnie z art. 100 kpc w takiej też proporcji Sąd rozdzielił koszty procesu.

Na poniesione przez powoda koszty procesu złożyły się część opłaty od pozwu w kwocie 200,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika powoda w kwocie 3.600,00 zł ustalonego stosownie do treści § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1935) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Łącznie więc powód poniósł koszty w wysokości 3.817,00 zł.

Pozwany w przedmiotowej sprawie poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3.600,00 zł ustalone stosownie do treści § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1935).

Łącznie zatem koszty postępowania wyniosły 7.417,00 zł. Powód powinien ponieść 2 % tych kosztów a więc kwotę 148,35 zł. Ponieważ poniósł on wyższe koszty Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanego kwotę 3.668,66 zł tytułem częściowego zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu.

W sprawie pozostała nie pokryta opłata od pozwu w kwocie 13.425,00 zł i koszty opinii biegłego w kwocie 10.483,02 zł.

Co do nie pokrytych kosztów procesu to Sąd na podstawie 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1144 ze zm.) zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu przypadającą na niego część opłaty w kwocie 268,50 zł, która stanowi 2 % brakującej opłaty w sprawie. Sąd zasądził też od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu 2 % pozostałych niepokrytych kosztów w kwocie procesu w kwocie 209,66 zł. Łącznie zatem Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 478,16 zł i kwotę tą nakazał ściągnąć z zasądzonego od pozwanego na jego rzecz roszczenia. Na podstawie art. 113 ust. 1 powołanej ustawy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 10.273,36 zł, która stanowi przypadające na niego nie pokryte wydatki i odpowiada stosunkowi, w jakim pozwany przegrał sprawę.