

Sygn. akt I C 447/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Choczaj

Protokolant: Kinga Brocka

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2023 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W. i Z. W.

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

o ochronę naturalnego środowiska człowieka

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powodów K. W. i Z. W. kwotę:

a) 131 574,82 zł (sto trzydzieści jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote 82/100) tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 listopada 2018 roku do dnia zapłaty,

b) 3 600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty;

2. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 8 263,04 zł (osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy złote 4/100) tytułem brakujących kosztów opinii biegłych.

Sygn. akt I C 447/23

## UZASADNIENIE

Z. W. i K. W. wnieśli o zasądzenie od Skarbu Państwa - (...) (...) Zarządu (...) w B. kwoty 15 000,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty; kwoty 15 000,00 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością modernizacji akustycznej budynku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty; kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu.

Pismem procesowym z 10 lutego 2022 r. pełnomocnik powodów rozszerzył powództwo określone w pkt 1 pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 44 610,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty.

Pismem procesowym z 28 czerwca 2023 r. pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 44 610,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty; kwoty 86 964,82 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością modernizacji akustycznej budynku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty; kosztów procesu.

Postanowieniem z 31 lipca 2023 r. Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Sieradzu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

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

Powodowie są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w miejscowości O., ul. (...), oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,0830 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą nr (...), **(dowód: odpis z księgi wieczystej - k. 34 - 35; wypis z rejestru gruntów - k. 32; mapa - k. 33).**

Nieruchomość ta jest zabudowana piętrowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z poddaszem nieużytkowym. Znajduje się na niej infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna (szambo). Teren jest ogrodzony. Budynek mieszkalny został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Konstrukcja dachu jest drewniana, pokryta blachą. Okna są plastikowe. Ogrzewanie zapewnia piec na ekogroszek. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy, parterowy z poddaszem gospodarczym, murowany z pustaka żuźlowego. Ma płaski dach kryty papą. Dla terenu tej działki nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże sporządzone jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego wynika, że położona jest ona na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **(dowód: wypis z rejestru gruntów - k. 32; mapa - k. 33; opinia biegłej B. M. - koperta - k. 70).**

W dniu 25 października 2016 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, w której nastąpiło przesunięcie granic poszczególnych podobszarów oznaczonych wyodrębnionymi izoliniami, która to uchwała uchyliła jednocześnie uchwałę z dnia 9 lutego 2010 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł.. Zgodnie z § 8 powołanej uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

a) w podobszarze A:

- zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego, a także mieszkaniowo- usługową,
- zakaz tworzenia terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

b) w podobszarze B:

- zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- zakaz przeznaczania terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy, **(bezsporne)**.

Z § 9 tej uchwały wynika, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie korzystania z terenu:

a) 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 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,
- dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 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;

a) 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 oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w porze nocy,
- dopuszcza się rozbudowę odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, **(bezsporne)**.

Z § 10 powyższej uchwały wynika, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

a) w podobszarze 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;

b) w podobszarze B - 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)**.

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie wyżej wspomnianego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Ł. w granicach podobszaru A, **(dowód: opinia biegłej B. M. - koperta - k. 70; opinia biegłego W. P. - k. 88 - 118; opinia pisemna biegłego Z. B. - k. 141 - 152)**.

Wprowadzenie wymienioną wyżej uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania zmniejszyło wartość przedmiotowej działki o kwotę 44 610,00 zł, **(dowód: opinia biegłej B. M. - koperta - k. 70)**.

Na nieruchomości powodów skutek działania lotniska wojskowego dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego

w środowisku w porze nocnej. Przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. budynek mieszkalny był dostatecznie wyciszony zgodnie z normami prawa budowlanego, stosującymi się na terenach, na których obowiązują i są spełnione przepisy dotyczące ochrony przed hałasem lotniczym. W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego przy uwzględnieniu wymogów wygłuszania budynków ustanowionych w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...) i Polskich Normach

- w budynku mieszkalnym należy zwiększyć izolacyjność akustyczną poprzez: wymianę łącznie pięciu okien na okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej

i zamontowanie 16 nawiewników ściennych. Koszt tych prac wynosi 86 964,82 zł brutto, **(dowód: opinia biegłego W. P. - k. 88 - 118; opinia pisemna biegłego Z. B. - k. 141 - 152)**.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 66 000,00 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia opóźnienia do dnia zapłaty; kwoty

150 000,00 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością modernizacji akustycznej poprzez zapewnienie właściwego klimatu akustycznego przedmiotowej nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia opóźnienia do dnia zapłaty; kwoty 90,00 zł tytułem kosztów uzyskania dokumentacji, poczty i usług kserograficznych - wszystkich kwot

w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwany otrzymał to pismo

29 października 2018 r. Pismem z 31 października 2018 r. odmówił uznania zgłoszonych roszczeń, **(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania - k. 40 - 45; pismo - k. 46)**.

Powyższy stan faktyczny jest częściowo bezsporny, bowiem Sąd ustalił

go na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, których wiarygodność i prawdziwość nie była przez nie kwestionowana.

Sąd ustalił utratę wartości działki w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości B. M.. Na podstawie opinii biegłego W. P. Sąd ustalił, że na skutek działania lotniska wojskowego w Ł. dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na działce należącej do powodów; że budynek był dostatecznie wyciszony przed wejściem w życie powyższej uchwały i zakres robót potrzebnych do zapewnienia budynkowi odpowiedniego klimatu akustycznego. Na podstawie opinii Z. B. Sąd ustalił wartość prac koniecznych do zapewnienia budynkowi odpowiedniego klimatu akustycznego. Opinie te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnętrznie

niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Zostały one wykonane w oparciu o oględziny nieruchomości oraz o przedstawioną przez strony dokumentację. Sporządzono je z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia.

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

Zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), w związku

z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.

Przesłankami wynikającymi z tej regulacji są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z powyższego przepisu wynika także, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

W orzecnictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalil się pogląd, z którego wynika, że przy definiowaniu obszaru ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej, przyczyny, które legły u podstaw utworzenia tego obszaru. Ograniczenia

są związane z konkretną nieruchomością położoną na tym obszarze i dotyczą każdego właściciela, gdyż dopóki będzie istniał obszar ograniczonego użytkowania, dopóty będą obowiązywały wprowadzone na jego terenie ograniczenia w zakresie przeznaczenia, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z gruntów.

Praktycznie zawsze 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 uprzedniego stwierdzenia, że zastosowanie najlepszych dostępnych metod i środków nie doprowadziło do utrzymania dopuszczalnych warunków środowiska. Konieczność utworzenia obszaru wynika z tego, że jest to jedyny sposób uzyskania efektu w postaci ochrony zasobów środowiska, który uwzględnić powinien 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 25 lutego 2009 r.,

II CSK 565/08 i wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, Lex 528219).

Mając powyższe na uwadze oraz zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zwłaszcza opinię biegłej B. M., należy stwierdzić,

że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie ponieśli szkodę, która polega na ograniczeniu w sposobie korzystania

z nieruchomości i zmniejszeniu jej wartości, ponieważ znajduje się ona w całości w podobszarze A obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 października 2016 r.

Należy w tym miejscu dodać, że powodowie nie mogą dochodzić zakazania immisji hałasu przez lotnisko. Zatem mają ograniczoną możliwość wykonywania swojego prawa własności poprzez podejmowanie działań ochronnych. Wypada zauważyć, że 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 właściciel zamierza ją zbyć, czy też nie poczynił w tym zakresie żadnych kroków (patrz wyroki Sądu Apelacyjnego

w P.: z 30 września 2009 r., I ACa 484/09, Lex 756606 i I ACa 772/09

z 17 czerwca 2010 r., Lex 756717). Zatem do zakresu szkody podlegającej naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy należy obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że jej właściciele będą musieli znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 listopada 2010 r., I ACa 884/10, Lex 756735). (...) powódki znajdują się w pobliżu lotniska wojskowego w Ł., zatem hałas wytwarzany przez samoloty negatywnie postrzegany jest przez potencjalnych nabywców. Z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości wynika,

że zainteresowanie nabyciem nieruchomości w okolicach lotniska w obszarze ograniczonego użytkowania spadło, a ewentualni nabywcy mogą być skłonni

do ich kupna za niższą cenę. Dlatego Sąd ustalił za biegłą, że wartość rynkowa nieruchomości należącej do powodów uległa obniżeniu o kwotę 44 610,00 zł.

Przechodząc do drugiego roszczenia powodów, które dotyczyło zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną budynków, należy przytoczyć treść art. 136 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, z którego wynika, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkoda, o której mowa w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2022 r., zgodnie z którą właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione. W niniejszej sprawie powodowie nie ponieśli jeszcze żadnych kosztów rewitalizacji akustycznej, jednakże należy mieć na uwadze, iż pogląd prawny wyrażony w tej uchwale jest wiążący jedynie dla sądu w sprawie, w której został wydany. Zdaniem Sądu powielenie tezy Sądu Najwyższego również w niniejszej sprawie byłoby krzywdzące dla powodów. Obecna lina orzecznicza mająca związek z lotniskiem wojskowym w Ł. kształtuje się odmiennie od tej wyrażonej w tym rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego.

W orzecnictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego utrwalili się poglądy, z którego wynika, 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 15 listopada 2001 r., III CZP 68/01, OSNC 2002, zeszyt 6, poz. 74).

W tej sprawie obowiązek pozwanego do naprawienia szkody powodów, który polega na uiszczeniu odpowiedniej sumy pieniężnej, powstał z chwilą wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...). Ustalała ona bowiem zakres koniecznych do wykonania nakładów rewitalizacyjnych, zmierzających

do przyczynienia się do zwiększenia atrakcyjności nieruchomości niewpływającej na podniesienie jej wartości z uwagi na lokalizację w strefie ograniczonego użytkowania.

Budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości powodów jest przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe i niewątpliwie wymaga ochrony akustycznej na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z opinii biegłego wynika, że nie spełnia on obowiązujących wymogów, a przez to nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. Zdaniem Sądu, w celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których koszty biegły określił na kwotę 86 964,82 zł brutto.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł, jak w pkt 1 a wyroku, na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 Prawo ochrony środowiska (tekst jedn., Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.), zasądzając na rzecz powodów kwotę 131 574,82 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził odsetki od 1 listopada 2018 r. Pozwany 29 października 2018 r. otrzymał pismo powodów z wezwaniem do zapłaty, na które udzielił odpowiedzi 31 października 2018 r., zatem od dnia następnego pozostawał w zwłóce.

O kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 1 b wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c., gdyż powód wygrał sprawę w całości. Poniósł on koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3 600,00 zł, które zostały ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 21 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).

O brakujących kosztach procesu Sąd orzekł, jak w pkt 2 wyroku, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn., Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c. Brakujące koszty procesu, to brakujące koszty opinii biegłych w wysokości 8 263,04 zł.