

UZASADNIENIE

W pozwie z 11 kwietnia 2012 r. B. i T. Z. wnieśli o zasądzenie, solidarnie, od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. następujących kwot:

- 80.000 zł tytułem kosztów nakładów niezbędnych do rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych położonego na działce nr (...) w miejscowości C., gminie B.,

- 25.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości rynkowej i użytkowej ich nieruchomości,

obie kwoty z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty.

Z roszczeniami tymi powodowie wystąpili w związku z utworzeniem, na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z 9 lutego 2010 roku, obejmującego ich nieruchomości obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł.. Jako podstawę roszczeń wskazali art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 1 i 3 ustawy Prawo Ochrony Środowiska .

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej składającej się z działek numer (...) (KW Nr (...), (...)) zabudowanych – (...) budynkiem mieszkalnym, a (...) zabudowaniami gospodarczymi i budynkiem gospodarczo – mieszkalnym (dawna obora z pomieszczeniami mieszkalnymi), które to nieruchomości znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...), wprowadzającą szereg ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, a także szczególne wymagania techniczne dla budynków co do izolacyjności akustycznej. Powodowie podali, że budynki są zamieszkiwane, na bieżąco utrzymywane w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

Wskazano, że wysokość roszczenia w zakresie rewitalizacji akustycznej ustalona została w oparciu o orientacyjne, minimalne wyceny ofertowe robót obejmujących izolację akustyczną ścian i dachu, oraz wymianę okien i drzwi zewnętrznych na spełniające normy izolacyjności akustycznej.

W zakresie utraty wartości rynkowej i użytkowej nieruchomości, żądane odszkodowanie ustalone zostało natomiast w oparciu o ceny ofertowe i transakcyjne nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. oraz poza nią, w okresie sprzed i po jej utworzeniu. (pozew k. 2)

Powodowie zwolnieni zostali od kosztów sądowych częściowo, to jest ponad 200 zł każdorazowej należności.

W odpowiedzi na pozew z 18 lipca 21 sierpnia 2012 r. Skarb Państwa – (...) Zarząd (...) w B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (wcześniej Skarbu Państwa) kosztów zastępstwa procesowego. (k. 31)

W piśmie z 31 marca 2016 roku powodowie sprecyzowali żądanie w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów jednej kwoty 105.000 zł tytułem odszkodowania obejmującego zarówno koszty izolacji akustycznej budynków jak i ubytek wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za od dnia doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. (pismo k. 224)

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Sąd zwiesił postępowanie do czasu zakończenia postępowania w sprawie sporządzenia przeglądu ekologicznego, o którym mowa w art. 237 i 238 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dotyczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lotniska wojskowego Ł.. Postępowanie zostało podjęte w dniu 13 grudnia 2016 r. (postanowienia o zawieszeniu i podjęciu postępowania k. 229 i 265)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. Z. (1) i B. Z. (2) są, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, współwłaścicielami nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości C., gminie B., województwie (...). W Sądzie Rejonowym w Łasku prowadzona są dla tych nieruchomości księgi wieczyste numer KW Nr (...) (dz. (...)) i (...) (dz. (...) i (...)) (odpis KW k.9 i nast.)

Miejscowość C. leży w gminie B., gdzie od lat 50-tych ubiegłego stulecia, znajduje się lotnisko wojskowe Ł.. (bezsporne)

W księdze wieczystej Nr (...) (dz. (...)) jako sposób korzystania wpisano: działka zabudowana, a w (...) (dz. (...) i (...)) nieruchomość rolna zabudowana. W dziale III księgi (...) wpisano dożywotnią służebność korzystania z budynku mieszkalnego z oborą. Działka (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym z lat 60 tych, działka (...) zabudowana jest budynkami gospodarczymi (w tym zaadoptowanym w części na mieszkalny, ale bez zmiany funkcji na mieszkalny) w części frontowej uzbrojona, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. (opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 166 i nast. i powołane tam dokumenty)

W dniu 9 lutego 2010 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. (Dz. U. Woj. Ł.. Nr (...) z 7 czerwca 2010 roku). Uchwała weszła w życie 13 kwietnia 2010 r.

Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. utworzono na podstawie analiz środowiskowych, w których stwierdzono, że w związku z obecnością lotniska nie będą dotrzymane dopuszczalne poziomy dźwięku w środowisku.

Obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami:

-(...), którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska a granicę zewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy - przydział czasu od godz. 22:00 do 6:00 - wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB,

- (...), którego granicę wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 50$ dB, a granicę zewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{AeqN} = 45$ dB (§ 2 pkt. 1 i 2).

Uchwała z 9 lutego 2010 roku wprowadziła szereg ograniczeń w zakresie przeznaczenia i korzystania z terenu w utworzonym obszarze ograniczonego użytkowania (§8 pkt. 1 i 2 i §9 pkt. 1 i 2), dopuszczając zarazem, w podobszarze (...), 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 (§10).

W podobszarze A, w zakresie przeznaczenia terenu, wprowadzono zakaz przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo – usługową (z zastrzeżeniem § 10), zakaz tworzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, stref ochronnych (...) uzdrowisk,, zakaz przeznaczania terenu pod budowę szpitali, (...), obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. W zakresie korzystania z terenu - zakaz budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo – usługowego, szpitali, (...), a także obiektów związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży (z zastrzeżeniem § 10), i zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki o funkcjach j.w..

W podobszarze (...), w zakresie przeznaczania terenu wprowadzono zakaz tworzenia stref ochronnych (...) uzdrowisk i zakaz przeznaczania terenu pod budowę szpitali, (...), obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci

i młodzieży, działających w porze nocy. W zakresie korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy obiektów w.w i zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub w części na obiekty j.w..

(okoliczności bezsporne; uchwała - (...))

Gmina B. w 2010 roku nie miała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina oddalona jest około 10 km od Ł. stanowiącego centrum administracyjne powiatu. Gmina ma bardzo dobre walory komunikacyjne i infrastrukturę techniczną.

Stosownie do zaświadczenia wydanego zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy B. z 2007 roku, działka (...) od drogi stanowiącej południową granicę działki do około 70 metrów w kierunku północnym – to obszary zabudowane w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania, pozostała część działki to łąki, pastwiska i grunty rolne. Działka (...) to obszary zabudowane w proponowanej strefie ograniczonego użytkowania. W dniu wejścia w życie w.w. uchwały działka (...) była zabudowana budynkami gospodarczymi, a 455/6 budynkiem mieszkalnym. Działka (...) jest w całości użytkiem leśnym.

Według stanu na dzień wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 r., tj. na dzień 13 kwietnia 2010 r., nieruchomości powodów położone była w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Zgodnie z wykazem numerów ewidencyjnych działek należących do obszaru (...) obszaru ograniczonego użytkowania stanowiących załącznik nr 3 do uchwały, nieruchomość położona była w granicach podobszaru (...). (wykaz dostępny z tekstem uchwały j.w., opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 178)

W okresie od 1 stycznia 2007 r. nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, a położone w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł., były przedmiotem mało intensywnego obrotu wolnorynkowego. Ceny transakcyjne tego rodzaju nieruchomości były na omawianym obszarze zróżnicowane w zależności od podobszaru, przy czym w podobszarze (...) były niższe niż w podobszarze (...). Największa intensywność obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanych budynkami mieszkalnymi w okresie od stycznia 2007 r. do 29 marca 2010 r. miała miejsce poza obszarem ograniczonego użytkowania.

Od 2010 roku, po 29 marca 2010 roku, nastąpił wyraźny spadek cen transakcyjnych w obu obszarach, w szczególności w podobszarze (...).

Empiryczny współczynnik utraty wartości nieruchomości, ustalony na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

w poszczególnych strefach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. przedstawia się następująco:

- dla strefy (...) - na poziomie 9,4% i wyraża utratę wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej o już określonym sposobie gospodarowania i użytkowania, przy czym w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych, wejście w życie uchwały z dnia

9 lutego 2010 r., nie spowodowało zmiany funkcji i sposobu korzystania z nieruchomości, spowodowało natomiast ograniczenia w użytkowaniu tego rodzaju nieruchomości polegające m.in. na zakazie rozbudowy i zakazie zmiany funkcji obiektów budowlanych na mieszkalne ;

- dla strefy (...) – na poziomie 1,35% (niski współczynnik), co jest wynikiem tego, że uchwała w przypadku tego podobszaru nie wprowadziła żadnych ograniczeń w przeznaczeniu i sposobie korzystania z nieruchomości o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

W tym samym okresie nieruchomości gruntowe niezabudowane były przedmiotem intensywniejszego obrotu, zwłaszcza te o rolniczym sposobie użytkowania, przy czym największa intensywność obrotu występowała poza obszarem ograniczonego użytkowania.

W związku z ograniczeniami w zakresie przeznaczenia gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej, w podobszarze A nastąpił spadek ilości transakcji oraz spadek cen transakcyjnych tych gruntów, natomiast ceny nieruchomości rolnych

przeznaczonych pod uprawy, położonych na terenach podobszaru A i B, przed wejściem w życie uchwały z 9 lutego 2010 roku były porównywalne do cen po jej wejściu w życie.

Przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej o.o.u., nie było podstaw do wydania decyzji odmownej w przedmiocie warunków zabudowy działki (...), ponieważ nieruchomość spełniała wówczas wszystkie warunki z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (opinia ustna biegłej urbanisty k. 475)

Ubytek wartości nieruchomości, wskutek wprowadzenia mocą § 9 i § 10 uchwały numer (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r.

w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł. ograniczeń korzystania, o których mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony Środowiska, dotyczy działki numer (...) wynosi 17.770 zł, a działki (...) – 9.400 zł. (opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 194 i uzupełniająca opinia k. 492 - 507, protokół z rozprawy k. 377, znacznik 02:35:50)

Z uwagi na dyskomfort związany z hałasem (zarówno w podobszarze (...), jak i w podobszarze (...)), uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., wprowadziła, obok ograniczeń w sposobie użytkowania i korzystania z nieruchomości, także wymagania techniczne dotyczące budynków. Uchwała przewiduje konieczność zapewnienia: w budynkach nowo projektowanych - izolacyjności ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, natomiast w budynkach istniejących – 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 (§11 pkt. 1 i 2 uchwały).

Wymagania w zakresie jakości akustycznej budynku mieszkalnego powodów zlokalizowanego w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, podobszarze (...), dotyczą minimalnej izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych i stropu od dźwięków powietrznych. Ma to zapewnić wymagany prawem komfort akustyczny w pomieszczeniach chronionych - poziom hałasu przenikającego do tych pomieszczeń nie powinien przekraczać wartości dopuszczalnych.

Budynek mieszkalny (budynek gospodarczy częściowo adaptowany na mieszkalny nie ma formalnie zmienionej funkcji) powodów nie spełnia bowiem warunków wspomnianego komfortu akustycznego. Przekroczenie norm akustycznych, według aktualnej Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10/Ap1 „Akustyka budowlana. Ochrona przez hałasem w budynkach i elementów budowlanych” oraz aktualnych, danych o faktycznym poziomie hałasu w miejscu, w którym jest on posadowiony, ustalonym na podstawie przeglądu ekologicznego lotniska wojskowego Ł. z 20 stycznia 2016 roku, dotyczy sypialni północnej, wschodniej, południowo – zachodniej, pokoju dziennego, kuchni (niektórych ścian pomieszczeń szczegółowo wskazanych w tabeli 6 na stronie 11 opinii uzupełniającej inż. K. D. k.310)

Z możliwych rozwiązań technicznych rewitalizacji akustycznej budynku, optymalny jest wariant zakładający, obok montażu rolet okiennych z profilami wyciszającymi, wykonanie prac polegających na wymianie, we wskazanych w opinii ścianach konkretnych pomieszczeń istniejących okien na okna klasy OK 38, a także montażu zewnętrznej warstwy izolacji z płyt z zaprawą cementowo – wapienną oraz sufitu podwieszonoego z płyty k-g z wypełnieniem wełną mineralną lub włóknem szklanym. (tabela 8 wariant 1 strona 13 opinii uzupełniającej K. D., k 312). Wariant 1 zapewni warunki zabezpieczenia akustycznego (rewitalizacji) a jednocześnie jest najkorzystniejszy w użytkowaniu budynku bo pozwala na zachowanie jego warunków użytkowych i jest najbardziej estetyczny, gdy chodzi o wygląd elewacji, a koszt okien o zwiększonej izolacyjności i rolet jest porównywalny.

Rozwiązanie to nie wymaga wspomaganie wymiany powietrza w pomieszczeniach i montażu klimatyzatorów.

Łączny koszt materiałów i robót budowlanych (wariant wymiany okien i izolacji ścian oraz stropu) koniecznych do uzyskania rewitalizacji akustycznej budynku powodów, ustalony wedle średnich, aktualnych cen z 2017 roku, z

podatkiem Vat (do zakupu stolarki 23 %, do robót 8%), narzutami w postaci kosztów zakupu, kosztami dwukrotnego malowania pomieszczeń po wymianie okien, wywózki i utylizacji odpadów, obliczony przy założeniu, że rewitalizacja odpowiadać ma aktualnej Polskiej Normie PN-B-02151-3:2015-10/Ap1 „Akustyka budowlana. Ochrona przez hałasem w budynkach i elementach budowlanych” wynosi 25.943,80 zł .

(opinia uzupełniająca skorygowana biegłej ad hoc K. D. (2) k . 300 tabele 6 i 8, opinia i opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa (...) k.293, 334, 341 i **346- 347**).

Sąd zważył, co następuje.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na terenie gminy B. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Ł. (Dz. U. Woj. Ł.. Nr 2010.88.689 z 7 czerwca 2010 r., która weszła w życie z dniem 13 kwietnia 2010 r.

Jak ustalono na podstawie załącznika do uchwały – stanowiącego wykaz działek włączonych do poszczególnych podobszarów, nieruchomości powodów leżą w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, podobszarze (...).

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie były odpisy ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych wyżej nieruchomości, załączone do akt sprawy już przy pozwie. Jak wynika z treści ksiąg, nieruchomości nimi objęte są współwłasnością powodów bezudziałową.

Nie budziło ponadto wątpliwości Sądu dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232, dalej także jako u.p.o.ś.) Nieruchomości powodów znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania od daty wejścia w życie uchwały Sejmiku z 9 lutego 2010 r. tj. od dnia 13 kwietnia 2010 r. Powodowie wnieśli pozew w dniu 11 kwietnia 2012 r., dochowując tym samym 2-letniego terminu, który biegł od dnia 13 kwietnia 2010 r. – wg art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Ustawodawca zastrzegł dwuletni termin zawity wskazując na konieczność wystąpienia w tym czasie z roszczeniem odszkodowawczym. Wytoczenie powództwa, bez wątpienia, jest formą realizacji prawa do wystąpienia z roszczeniem i dla realizacji tego prawa nie jest wymagane uprzednie zgłoszenie roszczenia drugiej stronie. Ustawodawca nie przewidział w tej kwestii czasowej niedopuszczalności drogi sądowej. (podobnie Sąd Apelacyjny w łodzi w orzeczeniu z 26.02.2013 I ACa 1366/12)

W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się początkowo osobno kwoty odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. i osobno odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynków. Powództwo zostało jednak zmodyfikowane w toku procesu w ten sposób, że powodowie domagali się ostatecznie łącznej kwoty 105.000 zł tytułem odszkodowania stanowiącego sumę kosztów rewitalizacji akustycznej i utraty wartości nieruchomości, z odsetkami za opóźnienie.

Mając na uwadze ustalenia poczynione w toku postępowania, w tym w szczególności treść opinii wydanych przez powołanych w sprawie biegłych sądowych, roszczenie powodów o odszkodowanie należało uznać za uzasadnione częściowo – do łącznej kwoty 53.113,80 zł, w tym 25.943,80 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku na działce (...) i 27.170 zł z tytułu utraty wartości obu nieruchomości.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów wojskowych znajduje swoje podstawy w treści art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Przepis stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, czy zamierza podejmować inwestycje budowlane, czy też nie. Jak wskazuje biegła, wartość nieruchomości zależy od jej przeznaczenia, ewentualnie decyzji o warunkach zagospodarowania, a nie od planów właściciela. Własność nieruchomości stanowi bowiem dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału.

Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., 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.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska - „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala stwierdzić, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe – art. 129 ust. 3) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określa się granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była przedmiotem analizy w orzecznictwie, a zgodnie z najnowszym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wg art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (tak uchwała SN z dnia 9 lutego 2017 r. III CZP 114/15; wyrok SN z dnia 24 listopada 2016 II SCK 113/16), zaś przewidziana w art. 129 odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, wynikającego z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia (lub uchwały jak w niniejszej sprawie) dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel

nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138 i ostatnio wyrok SN z 14 czerwca 2017 roku w sprawie II CSK 602/16).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.o.

Ustalając utratę wartości nieruchomości strony powodowej Sąd oparł się na opinii pisemnej biegłej E. R.. By dać stronom możliwość wyjaśnienia wątpliwości, opinia ta uzupełniona została w formie ustnej na rozprawie, a następnie biegła wydała jeszcze opinie pisemna dotycząca działki (...). Oceniając operat i ustne do niego wyjaśnienia, Sąd miał na uwadze, że biegła podała zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne wyceny, szczegółowo wyjaśniając zasadność obranych metod. Biegła dokonała ustaleń co do stanu i przeznaczenia nieruchomości na podstawie wizji lokalnej i powszechnie dostępnych danych ewidencyjnych dotyczących nieruchomości. Przeanalizowała dane i charakterystyki rynku nieruchomości, poddając ocenie kolejno atrybuty kształtujące wartość nieruchomości i wskazując nieruchomości przyjęte do porównań. Oceniała następnie wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska na wartość nieruchomości.

Do ustalenia, czy na skutek wprowadzenia mocą § 9 i § 10 uchwały z nr (...) ograniczeń korzystania, o których mowa w art. 129 ustawy Prawo ochrony Środowiska, zmniejszeniu uległa wartość nieruchomości powodów, a jeśli tak, to o jaką kwotę, biegła prawidłowo przeprowadziła analizę rynku nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, położonych w obszarze ograniczonego użytkowania oraz na terenach nie objętych obszarem ograniczonego użytkowania, ale w polu oddziaływania lotniska, przed wprowadzeniem uchwały z 9 lutego 2010 r., jak i po tej dacie. Ze względu na to, że ww. uchwała w utworzonym obszarze ograniczonego użytkowania, podobszarze (...), przewiduje ograniczenia obejmujące m.in. zakazy w zakresie przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z terenu na cele mieszkaniowe, do analizy dotyczącej działki zabudowanej prawidłowo przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej. W przekonaniu Sądu biegła prawidłowo także przyjęła metodę porównania nieruchomości objętych obszarem ograniczonego użytkowania z nieruchomościami, które, podobnie jak nieruchomość powodów od dawna podlegają wpływom lotniska, ale nie objętych tym obszarem. W niniejszej sprawie badać bowiem należało spadek wartości nieruchomości w pierwszym rzędzie na skutek wprowadzenia, wraz z obszarem ograniczonego użytkowania, konkretnych ograniczeń do co przeznaczenia i korzystania z nieruchomości. Powodowie nie wnosili zastrzeżeń do tezy dowodowej i po ustnych wyjaśnieniach biegłej nie kwestionowali opinii. Co ważne, biegła podkreślała, że choć hałas jest brany pod uwagę przez potencjalnych nabywców, przez co może mieć wpływ na współczynnik utraty wartości, to w przypadku okolic lotniska Ł., nie on jest najistotniejszym czynnikiem na rynku, różnicującym ceny tak jak właśnie kwestia prawa zabudowy działek. Dzieje się tak, między innymi dlatego, że omawiane tereny są bardzo atrakcyjne pod względem mieszkaniowym – są położone blisko Ł., bardzo dobrze skomunikowane (trasy S8 i S14), a nadto dobrze przygotowane pod kątem infrastruktury technicznej. Nadto biegła podkreślała, że po wejściu w życie uchwały sejmiku nastąpił spadek ilości transakcji wyraźny na terenach nią objętych, mimo iż obszar ograniczonego użytkowania ma nieregularny, gwiazdzisty, kształt i poza tym obszarem zlokalizowane są nieraz nieruchomości położone w bliskiej odległości od lotniska, co wskazuje, że zjawisko to miało związek z wprowadzonymi ograniczeniami co do zabudowy, a nie z hałasem jako takim. W orzecznictwie wskazuje się na negatywny dla właścicieli nieruchomości skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w postaci odjęcia stanowi przekroczenia norm środowiskowych cechy bezprawnego przekroczenia i utrwalenia tego stanu rzeczy oraz swoistą „stygmetyzację” w oczach uczestników rynku, nieruchomości znajdujących się w tym obszarze. Podążając za tym rozumowaniem, w przekonaniu Sądu, zasadne było badanie jak zmieniły się ceny, a więc i wartość rynkowa nieruchomości, których ta stygmetyzacja z powodu objęcia uchwałą dotyczy poprzez porównanie, jak to uczyniła biegła, z cenami i wartością tych, które także znajdują się w polu oddziaływania hałasu z lotniska, ale nie są „stygmetyzowane” formalnym wprowadzeniem obszaru

ograniczonego użytkowania. Wreszcie biegła szczegółowo uzasadniła metodologię szacowania ubytku wartości działki zabudowanej z wykorzystaniem empirycznego współczynnika tej utraty w sytuacji, gdy mamy do czynienia z ograniczonym rynkiem. Biegła odniosła się do kwestii dopuszczalności osobnej wyceny wydzielonej geodezyjnie działki stanowiącej część nieruchomości o odmiennej od reszty funkcji, jak również braku znaczenia dla wyceny ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 roku.

Co do ograniczonych praw rzeczowych biegła wyjaśniła, że wpisana w księdze wieczystej nieruchomości ((...)) służebność osobista nie wpływa na obliczenie utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Ograniczenie to dotyczyły wszak nieruchomości tak przed 13 kwietnia 2010 roku, jak i po tej dacie, a utrata wartości pozostająca w związku z rzeczoną uchwałą Sejmiku, to różnica między wartością nieruchomości przed jej wejściem w życie i po, niezależnie od tego, czy przed nieruchomością miała zmniejszoną wartość z powodu obciążenia prawem rzeczowym. Przeciwno uwzględnianiu służebności przemawia jednakże przede wszystkim przyjęta przez biegłą metodologia wyceny.

Co do działki (...) Sąd polecił biegłej oszacowanie utraty wartości pomimo wniosków opinii biegłej urbanisty, która stwierdziła, że wobec treści § 10 (dopuszcza się zmianę 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) i 11 uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, dla działki (...) mogła być wydana decyzja o warunkach zabudowy i sposób użytkowania istniejących na tej działce budynków mógł zostać zmieniony (w całości albo w części) na cele mieszkaniowe (ale nie na cele zabudowy zagrodowej lub siedliskowej), istniała także możliwość rozbudowy istniejących tam budynków jako towarzyszących funkcji tej działce przypisanej (ale bez możliwości przebudowy). (opinia k. 372)

Sąd nie uznał tej opinii jako jednoznacznie rozstrzygającej sporną kwestię utraty przez działkę (...) potencjału budowlanego z kilku względów. Po pierwsze opiniowana działka należy do nieruchomości określonej jako rolna, zabudowana, przy czym istniejące zabudowania mają charakter wyłącznie gospodarczy i inwentarski. Fakt ten stawia pod znakiem zapytania możliwość zabudowy jednorodzinnej, bo nie stanowiłoby to towarzyszenia w znaczeniu kontynuacji, przypisanej nieruchomości funkcji. Taka natomiast interpretacja „towarzyszenia” wyrażana jest chociażby w orzecznictwie sądów administracyjnych, na które powoływała się strona powodowa. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że w przypadku omawianej działki w sposób faktyczny zmieniono częściowo jej funkcję na mieszkalną (budynek obory został częściowo zaadaptowany na mieszkalny i tak jest wykorzystywany w zakresie powierzchni 40 metrów kwadratowych), ale nie jest to równoznaczne z formalną zmianą funkcji tej nieruchomości. Po drugie opinia jest sprzeczna z utrwaloną i znaną Sądowi z urzędu praktyką wydawania przez Urząd Gminy w B. odmownych decyzji o warunkach zabudowy dla działek posadowionych w podobszarze (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska, w których wprost organ powołuje się na zakaz zabudowy (np. załączona do akt sprawy decyzja i analiza urbanistyczna k. 422 i nast.). Po trzecie wreszcie, powodowie złożyli ostatecznie projekt decyzji i analizy urbanistycznej wydany im przez Wójta Gminy B., odnoszące się wprost do działki (...), odmawiające ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wobec nie spełnienia warunku określonych w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przedmiotowy teren jest zlokalizowany na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska, w podobszarze A; k. 482)

Natomiast biegła nie miała wątpliwości, że co do omawianej działki, przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej o.o.u., nie było podstaw do wydania decyzji odmownej w przedmiocie warunków zabudowy, ponieważ nieruchomość spełniała wówczas wszystkie warunki z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że także działka (...) utracił potencjał budowlany.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów, ustalony z wykorzystaniem opinii biegłej, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł., konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tych nieruchomości i jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku.

Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż i anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego nieuprawnione jest odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (tak też np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Kwestię potrzeby rewitalizacji akustycznej, zakres i koszt robót budowlanych związanych z ustalonym do wykonania zabezpieczeniem akustycznym ustalono z kolei z wykorzystaniem wspólnej ekspertyzy biegłych z dziedziny budownictwa (...) i akustyki budowlanej inż. K. D. (2) powołanej do zespołu ad hoc. Również ta wspólna opinia uzupełniana była przez oboje biegłych pisemnie, a następnie także ustnie, co dało stronom możliwość wyjaśnienia wątpliwości.

Wydając opinie pisemne uzupełniające, biegli oparli się na uaktualnionych w stosunku do 2010 roku, danych o faktycznym poziomie hałasu generowanego przez lotnisko wojskowe, ustalonych w przeglądzie ekologicznym z 20 stycznia 2016 roku. Argumenty, dla których Sąd uznał, że ocena w zakresie rewitalizacji akustycznej czyniona powinna być w oparciu o dane aktualne, przytoczone już zostały szczegółowo w uzasadnieniu postanowienia o zawieszeniu postępowania z 25 kwietnia 2016 roku, utrzymanego w mocy w ramach kontroli instancyjnej Sądu Apelacyjnego rozpoznającego zażalenie strony pozwanej. Dość przypomnieć, że uchwała o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania z roku 2010 oparta została na przeglądzie ekologicznym z listopada 2005 roku, ocenie oddziaływania lotniska na środowisko z września 2006 roku, pomiarach poziomu hałasu z czerwca 2007 roku i punktowych pomiarach oraz obliczeniach według prognozy na rok 2010, przy ówczesnym założeniu, że standardy ochrony środowiska mogą nie być dotrzymane tylko w porze nocnej. Tymczasem, po wejściu w życie uchwały, z której strona powodowa wywodzi roszczenie o rewitalizację akustyczną, poziom hałasu na przedmiotowym obszarze uległ nasileniu na tyle, że skutkowało to wszczęciem, w czasie trwania niniejszego procesu, procedury zmierzającej do modyfikacji granic obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenia ochrony zarówno dla pory nocnej jak i dziennej według zaktualizowanych izolinii poziomu hałasu, przekraczającego normy tak w dzień jak i w nocy.

Jak wyjaśniła inż. K. D., jej ekspertyza została wydana bez przeprowadzenia zindywidualizowanych pomiarów rzeczywistego, punktowego poziomu hałasu na danej nieruchomości, bowiem biegła zastosowała przy opiniowaniu matematyczną metodę obliczeniową, w której wykorzystane zostały dane o zasięgu izolinii poziomu dźwięku dla lokalizacji budynku, które pozwoliły z kolei ustalić, czy wartości izolacji akustycznej przegród spełniają wymogi, do których odwołuje się uchwała. Wybór metody należy do biegłego. W tym konkretnym przypadku, Sąd wybór ten ocenia jako uzasadniony. Jak bowiem wyjaśniła biegła, odpowiadając na zarzut strony powodowej dotyczący braku indywidualnych pomiarów, metoda obliczeniowa, w granicach dopuszczalnego błędu, nie daje wyników istotnie odmiennych od metody wykorzystującej pomiary wykonywane w konkretnych pomieszczeniach. Skutkiem obrania metody matematycznej jest jednak to, że da ona faktyczny obraz sytuacji pod warunkiem wykorzystania prawidłowych

i aktualnych danych wejściowych. Tymczasem, dane z 2009 roku są już „historyczne” i wymagają przeskanowania izol linii równoważnego poziomu dźwięku z uwzględnieniem faktycznych pór i ilości operacji lotniczych, a także trajektorii lotów. Obecnie, co nie jest sporne, zmienił się sposób wykorzystania lotniska zarówno w okresie dnia, jak i w nocy. Zwiększeniu uległa częstotliwość lotów w związku z wprowadzeniem w życie polsko – amerykańskiego porozumienia z 2011 r., na mocy którego na lotnisku Ł. stacjonować zaczęły wojska komponentu lotniczego Sił Powietrznych Stanów Zjednoczonych w celu odbycia szkoleń z użyciem samolotów bojowych F-16. Z uwagi na to, że poziom hałasu na badanym obszarze ograniczonego użytkowania, w związku z wykorzystaniem lotniska, uległ nasileniu, Urząd Marszałkowski wszczął (zakończone już w dacie wyrokowania) postępowanie mające na celu zmodyfikowanie granic obszaru, w toku którego, w trybie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, sporządzono sformalizowany dokument - przegląd ekologiczny obrazujący aktualny poziom oddziaływania lotniska na otoczenie.

Skoro obrana przez biegłą matematyczna metoda opiniowania oparta jest na danych o izoliniach poziomu dźwięku, zasadne było posłużenie się izoliniami aktualnymi. Przyczyną szkody, o której naprawieniu zdecydował ustawodawca dając właścicielom budynków roszczenie pozwalające na dochodzenie kosztów potrzebnych dla rewitalizacji nie jest wszak ograniczony obszar użytkowania, a hałas, z powodu którego obszar ten się ustanawia. Linie orzecniczą w tym zakresie przytoczono w uzasadnieniu postanowienia o zawieszeniu postępowania z 25 kwietnia 2016 roku.

W związku z powyższym konieczne było uzupełnienie opinii poprzez oszacowanie spełnienia przez zabudowania strony powodowej wymagań akustycznych dostosowanych do realnego, aktualnego poziomu hałasu, przed którym właściciel ma prawo się zabezpieczyć, a następnie kosztów zasadnych dla wykonania zabezpieczenia.

Z ekspertyzy przeprowadzonej przez inż. K. D. wynika, że w miejscu położenia nieruchomości (budynku mieszkalnego na działce (...)) wartość emitowanego przez lotnisko hałasu przekracza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826), co oznacza, że strona powodowa jest lub będzie w przyszłości, z uwagi na wzrost liczby operacji lotniczych, zmuszona znosić hałas, który wykracza poza dopuszczalne normy.

Skoro budynek powodów nie spełnia warunków normatywnego komfortu akustycznego, służy im prawo domagania się od pozwanego kosztów stosownej rewitalizacji. Niezasadne są przy tym zarzuty strony pozwanej, że roszczenie jest przedwczesne jeśli strona powodowa prac nie dokonała i nie poniosła w związku z tym jeszcze kosztów rewitalizacji, oraz, że strona powodowa może okazać się bezpodstawnie wzbogacona, jeśli dany budynek nie spełnia powszechnie obowiązujących norm ochrony akustycznej.

Kwestia czy roszczenie dotyczy zwrotu kosztów faktycznie już poniesionych czy też jest od tego niezależne, była już przedmiotem rozważań w praktyce sądowej. Zgodnie z utrwalonym już orzecnictwem, przepis art. 136 ust. 3 cytowanej wcześniej ustawy nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej koszt rewitalizacji, który nie został jeszcze poniesiony (tak SN w orzeczeniu z dnia 14 lipca 2016 r. III CSK 170/16)

Co do spełnienia przez budynek „podstawowych”, powszechnie obowiązujących norm akustycznych, stwierdzić należy, że przepisy nie nakazują właścicielom dostosowywania budynków mieszkalnych od dawna istniejących do sukcesywnie pojawiających się wymogów dla budynków nowoprojektowanych (budynek powodów jest stosunkowo nowy i został odebrany, spełniał zatem odpowiednie normy budowlane). Stąd wniosek, że strona powodowa korzystając z prawa uzyskania świadczenia wyrównującego koszt rewitalizacji nie może być traktowana jako wzbogacona o to, co wydatkowałaby chcąc doprowadzić budynek do norm stosowanych przy współczesnym projektowaniu dla hałasu normatywnego. Dlatego też wystarczające było ustalenie, że dany budynek nie spełnia wymogów izolacyjności akustycznej dla hałasu emitowanego w obszarze ograniczonego użytkowania, a następnie jakie prace dostosowawcze są uzasadnione i jaki będzie ich szacunkowy koszt. Niezasadne jest też pomniejszanie kosztu prac i materiałów niezbędnych do wykonania rewitalizacji o amortyzację budynku. Poniesienie tych nakładów pozwoli na uniknięcie ponadnormatywnego hałasu, a tym samym na korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Ewentualne podwyższenie komfortu „jako skutek uboczny” rewitalizacji nie powinno obniżać należnego odszkodowania, bowiem właściciel budynku winien uzyskać pełną rekompensatę kosztów zapewnienia

ochrony przed szkodliwym hałasem. (tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I Aca 1549/14) . Z kolei biegli wyjaśnili także wątpliwość strony pozwanej dotyczącą tego, czy istniejące w budynku okna nie są aby oknami o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej produkowane są i dostępne na rynku od dawna. Strona powodowa nie przedstawiła jednak żadnego certyfikatu świadczącego o podwyższonej izolacyjności. Skoro strona powodowa takiego nie posiada, bo okna są standardowe, trudno wymagać dowodu negatywnego. Biegli wyjaśnili, że nie ma metody na zbadanie parametrów akustycznych już zamontowanego okna, bo badanie takie wymaga warunków laboratoryjnych, a oględziny nie są wystarczające. Jeśli okna zamontowane u powodów nie mają nawietrzników, nie są takie, jakie zalecono w opinii akustycznej.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów, dotyczących szczegółowych już kwestii z zakresu wyceny prac, stwierdzić należy, że biegły S. S. zasadnie zaliczył do kosztów wykonania prac rewitalizujących, koszt malowania pomieszczeń, w których wymienione miałyby zostać okna. Nie wymaga wiedzy specjalnej to, że wymiana okien to także stosowna obróbka otworów okiennych. Zasadne jest po wykonaniu takich prac odświeżenie pomieszczenia, to jest jego malowanie. Sąd za wystarczające i odpowiadające doświadczeniu życiowemu, przyjmuje stwierdzenie biegłego, że zasadne jest dwukrotne umalowanie wszystkich ścian pomieszczenia, a nie tylko tej, w której wymieniano okno, a także sufitu i ościeżnic.

Nie jest też błędem przyjęcie przez biegłego założenia, że właściciel nieruchomości kupując okna we własnym zakresie, zapłaci stosowny podatek Vat, a także poniesie koszt transportu i utylizacji. Oczywiście inwestor może zakupić okna nie u producenta, a u usługodawcy wykonującego wymianę, równie jednak dobrze właściciel budynku sam może wykonać prace (o wyliczonej w opinii wartości) polegające na wstawieniu zakupionych przez siebie okien, lub kupić okna i zlecić ich obstalunek. Strona pozwana nie dostrzega także, że podatek Vat jest cenotwórczy i przerzucalny, a ekonomicznie obciąża zawsze nabywcę konsumującego dobro lub usługę. Nadto kupując okna, podatek w wysokości 23% uiszcza nie tylko konsument, ale także nabywający jest podmiot prowadzący działalność polegająca na świadczeniu usług budowlanych i remontowych.

Kolejna kwestia to wybór biegłych w zakresie norm dotyczących akustycznej ochrony budynków. W zależności od przyjętego wariantu, obliczenia różnią się, co wiadomo Sądowi z racji rozpoznawania wielu podobnych spraw; nie ma prostej zależności między przyjętą normą a kosztem rewitalizacji typu wariant pierwszy czy drugi – niższe czy też wyższe odszkodowanie. Obliczenia kształtują się w zależności od wielu zmiennych dotyczących parametrów konkretnego budynku.

W przekonaniu Sądu orzekającego, zasadne jest przyjęcie dla obliczeń i ustalenia odszkodowania normy nowszej i aktualnej, to jest PN-Bo2151-3:2015-10Ap1, aczkolwiek na dzień wprowadzenia o.o.u. nieinkorporowanej do załącznika do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny budynki ich usytuowanie. (obecnie już tak - Dz.U z 2017 roku poz. 2285)

Zgodnie z ustawą o normalizacji (Dz.U. z 2002 roku nr 169 poz. 1386 z późn. zm.) stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Także ich „włączenie” do aktów normatywnych, nie zawsze oznacza, że stają się normami powszechnie obowiązującymi, chyba, że wprost zostaną do nich przeniesione jako treść odpowiedniego przepisu, jak to ma miejsce w § 325 ust. 2 cytowanego wyżej Rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 roku, w którym długo powołano jako obowiązującą do stosowania normę poprzednią PN-B-02151-3:1999 i nie zmieniono jej na nowszą - PN-Bo2151-3:2015-10Ap1 (w dacie przygotowania opinii przygotowany już jednak był projekt zmiany Rozporządzenia polegająca na zmianie odpowiednich fragmentów załącznika stanowiącego wykaz Polskich Norm powołanych w tym akcie, która w czasie wyrokowania już stała się faktem). Norma PN-Bo2151-3:2015-10Ap1 stosowana była zatem już wcześniej na zasadzie dobrowolności, tak jak wskazówka naukowo – techniczna odpowiadająca aktualnemu poziomowi wiedzy technicznej z zakresu budownictwa, dająca stosującemu ją pewność, że postępuje w sposób, który będzie w zgodzie ze sztuką budowlaną, nawet jeśli nie jest to sposób jedyny z możliwych. Jak wyjaśniła biegła, na etapie projektowania powszechnie stosowana była już oczywiście norma nowsza, bowiem stać się miała ona niebawem częścią normatywnych warunków technicznych, jakim odpowiadać mają budynki. Nieracjonalne byłoby

zatem projektowanie budynku według zasad, których zastosowanie, być może w niedalekiej przyszłości, skutkowałoby niemożnością dokonania odbioru technicznego budynku i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Obecnie kwestia ta w ogóle nie powinna budzić wątpliwości. Biorąc to wszystko pod uwagę, Sąd nie znajduje powodów, dla których przy także przy wcześniejszym planowaniu rewitalizacji akustycznej budynku strony powodowej, odwoływać by się należało do wiedzy technicznej już nieaktualnej, aczkolwiek długo funkcjonującej w akcie prawnym z zakresu prawa budowlanego jako wystarczającej. W dacie wyrokowania nowa norma już obowiązuje jako część aktu prawnego, nie jest zatem zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Natomiast argumentem bardzo istotnym, niedostrzeganym przez stronę pozwaną jest to, że omawiana tu uchwała z 9 lutego 2010 roku, odwołuje się w § 11 punkcie 2 właśnie do Polskiej Normy, bez wskazania, o którą chodzi, przez co rozumieć można z pewnością normę akustyczną aktualną w czasie, gdy rewitalizacja będzie się odbywać.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) solidarnie na rzecz powodów kwotę 53.113,80 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należących do nich nieruchomości i kosztów rewitalizacji budynku mieszkalnego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 10 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie powodów zostało oddalone.

O odsetkach za opóźnienie od w/w kwot orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje w zwłoce z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie) od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. Zasada ta dotyczyć może także odszkodowań należnych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Choć konkretna wysokość odszkodowania istotnie ustalana jest, gdy strony uciekają się do procesu, w momencie orzekania (art. 363 § 2 k.c.), to powstanie szkody w majątku powoda wiązać należy z datą 13 kwietnia 2010 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr LI/1469/10 z 9 lutego 2010 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł.. Powodowie żądali zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu (w aktach brak dowodu doręczenia), a odpowiedź na pozew nosi datę 25 czerwca 2012 roku. Od tego momentu strona pozwana wiedziała już, że powodowie wystąpili z żądaniem i w jakiej kwocie. Sąd władny jest jednak orzec o obowiązku zapłaty odsetek stosownie do okoliczności konkretnej sprawy. W niniejszej sprawie Sąd brał pod uwagę celowość zweryfikowania zasadności żądania powodów przez stronę pozwaną chociażby poprzez ustalenie, na podstawie księgi wieczystej, ewidencji gruntów i budynków, czy istotnie powodowie są legitymowani do wystąpienia ze zgłoszonymi, dwojakimi roszczeniami. Stąd do daty sporządzenia odpowiedzi na pozew, doliczono 14 dni, a odsetki zasądzono od dnia następnego po ich upływie.

Odnosząc się do argumentu strony pozwanej o podwójnej niejako kompensacji poprzez ustalenie odszkodowania według cen aktualnych z daty orzekania i płatności odsetek od daty wezwania, Sąd podkreślić pragnie, że oba te mechanizmy przewidziane zostały wprost w powołanych już wyżej przepisach kodeksu cywilnego (363 § 2, 481 § 1 i 455 k.c.). Odsetki nie mają dziś dużego znaczenia kompensacyjnego jako równoważące skutki inflacji, są natomiast zawsze wynagrodzeniem za korzystanie z kapitału. Czas trwania procesu nie zależał od stron; nic jednak nie stało na przeszkodzie, by przez tak długi czas strona pozwana zaspokoila właścicieli nieruchomości położonych w o.o.u., choćby kwotami przez siebie oszacowanymi, zwłaszcza, że roszczenie strony powodowej wynika wprost z ustawy, a strona pozwana dysponuje możliwościami organizacyjnymi do oszacowania szkód związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Kwoty ustalone na podstawie przeglądu ekologicznego z roku 2016 nawiązują do faktycznego poziomu hałasu, który strona pozwana także mogła wziąć pod uwagę na każdym etapie postępowania, zwłaszcza, że ma świadomość powszechności tego samego rodzaju roszczeń innych właścicieli nieruchomości położonych w o.o.u. lotniska Ł., ale i innych lotnisk w Polsce. Zasądzenie odsetek od daty wyrokowania byłoby w tej sytuacji nieuprawnionym uprzywilejowaniem dłużnika.

Odsetki za czas opóźnienia zasądzone na podstawie art. 481 k.c., jeżeli ich stopa nie była oznaczona (§2) , mają wysokość ustawową. Od dnia 1 stycznia 2016 roku ustawodawca zróżnicował stopę odsetek ustawowych za opóźnienie i odsetek ustawowych kapitałowych. Niezależnie jednak od tej zmiany, odsetki, o których mowa w art. 481 k.c, były i są odsetkami za czas opóźnienia o stopie zmiennej określonej przez ustawodawcę. Dlatego też wystarczające jest

wskazanie, że odsetki zasądzone wyrokiem na rzecz strony powodowej od pozwanej to odsetki za opóźnienie, których wysokość za poszczególne okresy wynika wprost z przepisów tak w okresie przed jak i po 1 stycznia 2016 roku.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła w sprawie 105.000 zł, z czego uwzględniono 53.113,80 zł, co stanowi, w przybliżeniu do liczby całkowitej, 51 % zgłoszonego żądania.

Powodowie zwolnieni zostali w niniejszej sprawie od kosztów w części – ponad 200 zł każdorazowo. Na koszty poniesione przez powodów w łącznej kwocie 6.200 zł składają się: 5400 zł kosztów zastępstwa procesowego (w tym 3.600 zł oraz 1.800 zł za postępowanie zażaleniowe na postanowienie o zawieszeniu), 200 zł część opłaty od pozwu oraz 600 zł zaliczki na koszty uzyskania opinii.

Koszty postępowania zażaleniowego związanego z właściwością sadu rozliczone zostały w sprawie, do której niniejsza sprawa była w tym czasie przyłączona, jako że dotyczyło ono wielu połączonych wówczas spraw.

Zwolnienie Skarbu Państwa od uiszczania kosztów sądowych dotyczy wyłącznie tej ich części, które są opłatami. Skarb Państwa (jednostka reprezentująca Skarb Państwa) obowiązany jest, w razie przegrania procesu, zwrócić kasie sądu wydatki, które zostały wyłożone za stronę przeciwną zwolnioną od kosztów sądowych, a nie podlegające ściągnięciu z zasądzonych na rzecz tej strony roszczenia (tak również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6.02.1960 OSN 4/1961 poz.98 i prof. dr hab. A.Zieliński w: Koszty sądowe w sprawach cywilnych, Komentarz 2015, Legalis).

Koszty zastępstwa procesowego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wyniosły, wraz z postępowaniem zażaleniowym, 5400 zł .

Kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 100 k.p.c., Sąd zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.162 zł, co stanowi 51% poniesionych przez nich kosztów. Z kolei powodowie winni ponieść 49% kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej, co daje kwotę 2.646 zł, zasądzoną bezpośrednio na rzecz Prokuratorii Generalnej RP jako jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, zgodnie z przepisem art. 32 ust. 1 ustawy normującej jej działanie. Z racji zastępstwa procesowego pełnionego przez PG RP, kwoty te nie mogą zostać skompensowane między stroną powodową a (...) Zarządem (...).

Koszty nieuiszczone to opłaty w łącznej kwocie 6.100 zł (5.050 zł opłata od pozwu, 1.050 zł opłata od zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania). Nieuiszczone wydatki to kwota 8.974,31 zł .

Skarb Państwa – (...) Zarząd (...) w B. winien ponieść 51% wydatków to jest 4.576,90 zł, która to kwotę nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

Na powodach spoczywa, co do zasady, potencjalny obowiązek poniesienia z zasądzonych świadczenia, 49 % sumy nieuiszczonych opłat i wydatków.

Ponieważ jednak powodowie zwolnieni zostali od istotnej części kosztów sądowych w sprawie, ze względu na niemożność ich poniesienia w całości bez uszczerbku dla koniecznego utrzymania, biorąc pod uwagę ich sytuację rodzinną i majątkową (powodowie uzyskują niskie dochody, mają na utrzymaniu dziecko w wieku szkolnym) i fakt, że wynik sprawy zależał od obrachunku biegłych, Sąd postanowił nie obciążać ich nieuiszczonymi opłatami na podstawie art. 102 k.p.c.. Z zasądzonych świadczenia powodowie ponieść mogą natomiast i powinni w odpowiednią część wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy – to jest 4.397,41 zł.