

Sygn. akt: I C 940/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 lipca 2023 r. w G.

sprawy z powództwa **R. Z. i E. Z.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...) Zarządowi (...) w G.**

o zapłatę

oddala powództwo;

kosztami procesu obciąża powodów solidarnie pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.

UZASADNIENIE

Powodowie R. Z. i E. Z. wnieśli pozew przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w G. o zapłatę kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska w związku ze szkodą na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w szczególności w związku ze zmniejszeniem wartości przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami niezabudowanej działki nr (...) położonej w gminie wiejskiej M., obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 27 lutego 2017r. nieruchomość powodów znalazła się w granicach strefy I. obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K., co doprowadziło do ograniczenia sposobu korzystania z niej i zmniejszenia jej wartości. W związku z tym, na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska powodom przysługuje odszkodowanie z tego tytułu. Lotnisko wojskowe znajduje się w zarządzie pozwanego. Jak wskazano następstwem utworzenia wyżej wskazanego obszaru jest wpływ na sytuację faktyczną i prawną nieruchomości i jej niższą atrakcyjność na rynku. Działalność lotniska wpływa w sposób negatywny na przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska (hałas wydawany podczas przelotu przez ponaddzwiękowe samoloty wojskowe), a przepisy związane z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania znacznie ingerują w prawa właścicieli nieruchomości (niemożność przeznaczenia nieruchomości na cele określone w uchwale), co powoduje utratę wartości nieruchomości. Dalszy rozwój lotniska skutkuje tym, że sąsiedztwo lotniska jest coraz bardziej uciążliwe, wpływa negatywnie na stan zdrowia, powoduje, że nie jest możliwe korzystanie z nieruchomości w celach rekreacyjnych ani nawet zwykłego dobrego wypoczynku, albowiem loty zdarzają się o różnych porach dnia i nocy. Zdaniem powodów zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanego w postaci wejścia w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkody poniesionej przez właściciela oraz związku przyczynowego między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

(pozew, k. 3-7v)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, kwestionując związek przyczynowy pomiędzy wprowadzeniem uchwały a rzekomym spadkiem wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów, a także zarzucając, że powodowie nie wykazali samego faktu obniżenia cen nieruchomości. Jak wskazał pozwany lotnisko istnieje od wielu lat i niezrozumiałym dla niego jest dlaczego dopiero w ostatnim czasie miałyby nastąpić spadek wartości położonych w jego pobliżu nieruchomości. Samo wejście w życie uchwały sejmiku nie jest źródłem szkody, a jedynie jedną z przesłanek. Akt normatywny nie obniża wartości nieruchomości przez samo jego ogłoszenie, porządkuje natomiast sposób oddziaływania nieruchomości sąsiedniej na nieruchomość powodów, stanowi impuls do zmniejszenia uciążliwości działania lotniska na nieruchomości sąsiednie i zachęca do podnoszenia standardów ochrony akustycznej na lotnisku. Pozwany zwrócił uwagę, że art. 129 ust. 2 pozostaje w ścisłym związku z ust. 1, co przesądza o konieczności oceny wartości nieruchomości przy uwzględnieniu jej dotychczasowego przeznaczenia. Nadto, pojęcie szkody nie może być rozumiane w oderwaniu od regulacji zawartej w KC, zatem musi być uszczerbkiem majątkowym powstającym rzeczywiście. Pozwany zarzucił także, że powodowie nawet nie uprawdopodobnili wysokości szkody, przerzucając ciężar dowodu wysokości odszkodowania na sąd i wskazał, że zaproponowana przez powodów kwota jest całkowicie dowolna. Nadto, zwrócił uwagę na rozbieżności w określeniu wysokości żądania w stosunku do wezwania do zapłaty z dnia 19 kwietnia 2019r., w którym wskazywali, że wysokość odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości wynosi 200.000 zł.

(odповідь na pozew, k. 21-27)

W toku sprawy powodowie rozszerzyli powództwo, początkowo do kwoty 4.000 zł, a ostatecznie do kwoty 14.300 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty.

(pismo procesowe powodów z dnia 12 lutego 2020r., k. 44, pismo procesowe powodów z dnia 17 czerwca 2021r., k. 209-210)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie R. Z. i E. Z. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,2140 ha położonej w (...), obręb (...) (gm. M.), dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli na podstawie umowy z dnia 23 listopada 2007r.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 10-12)

Przedmiotowa nieruchomość została przez powodów zakupiona jako niezabudowana. Dotąd powodowie nie rozpoczęli budowy na działce, a jedynie doprowadzili do niej wodę. W chwili zakupu powodowie wiedzieli o sąsiedztwie lotniska wojskowego. Zakupu ww. nieruchomości dokonali z uwagi na jej atrakcyjne położenie.

(dowód: przesłuchanie powoda R. Z., płyta CD k. 47, przesłuchanie powódki E. Z., płyta CD k. 47)

W dniu 27 lutego 2017 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr 334/XXXII/17 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K.. Na podstawie przedmiotowej uchwały utworzono obszar ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K. (...) M./K., dla części leżącej na terenie województwa (...), którego zarządcą jest (...) Zarząd (...) w G..

W obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy ze względu na rodzaj chronionego terenu tj.:

- strefę I (strefa wewnętrzna), ograniczoną od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz od wewnątrz – granicą terenu lotniska,

- strefę II (strefa zewnętrzna), ograniczoną od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

Zgodnie z § 5 treścią uchwały w strefie I.:

- (a) zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska;
- (b) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów pełniących funkcje szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp.;
- (c) zakazuje się zmiany funkcji istniejących budynków na obiekty pełniące funkcje szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- (d) dopuszcza się przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej izolacyjności przegród budowlanych oraz właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- (e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- (f) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów podlegających ochronie akustycznej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków;
- (g) nie wprowadza się ograniczeń dla obiektów niepodlegających ochronie akustycznej;

Zgodnie natomiast z treścią § 6 przedmiotowej uchwały w strefie I.:

- (a) w istniejących w budynkach z pomieszczeniami wymagającym ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny, poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
- (b) w nowoprojektowanych budynkach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W wykazie stanowiącym załącznik do wyżej wskazanej uchwały – zmienionym uchwałą nr 369/XXXV/17 z dnia 22 maja 2017r. – działka należąca do powodów o nr 71/16 – znalazła się w granicach strefy I. obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K..

(fakty bezsporne)

Lotnisko Wojskowe w K. jest własnością Skarbu Państwa i znajduje się w zarządzie (...) Zarządu (...) w G..

(fakt bezsporny)

Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w K. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 334/XXXII/17 z dnia 27 lutego 2017 roku zmienionej uchwałą nr 369/XXXV/17 z dnia 22

maja 2017r. nie miało wpływu na wartość nieruchomości stanowiącej własność powodów, w tym nie spowodowało obniżenia jej wartości rynkowej.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. R., k. 510-555 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 601-603)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2019 roku powodowie wezwali Skarb Państwa – (...) Zarząd (...) w G. do zapłaty kwoty 200.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości przedmiotowej nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pismo zostało pozwananemu doręczone w dniu 24 kwietnia 2019 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 19 kwietnia 2019r., k. 13 wraz z wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 14)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z przesłuchania powodów, a także opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. oraz K. R..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, albowiem żadna ze stron nie zgłosiła żadnych zarzutów co do ich autentyczności i wiarygodności, a Sąd z urzędu również nie doszukał się żadnych okoliczności mogących budzić wątpliwości w tym zakresie.

Za wiarygodne należało uznać także zeznania powodów odnośnie okoliczności i daty nabycia oraz sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. W tym względzie Sąd uznał zeznania powodów za szczere, logiczne i niesprzeczne z innymi dowodami. Natomiast zeznania powoda odnośnie wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość spornej nieruchomości stanowią jedynie subiektywną opinię powoda, która nie znalazła potwierdzenia w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego.

Oceniając wartość dowodową przedstawionych w toku sprawy opinii, ostatecznie za w pełni miarodajny i przydatny do rozstrzygnięcia sprawy dowód Sąd uznał opinię przedstawioną przez biegłego K. R.. Zdaniem Sądu opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny i profesjonalny, zaś wnioski końcowe są jasne, kategoryczne i całkowicie przekonujące dla Sądu. Należało mieć przy tym na względzie, że opinia została sporządzona przez osobę posiadającą duże doświadczenie zawodowe w zakresie szacowania utraty wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk (w odróżnieniu od drugiego z biegłych). Ponadto, żadnych zastrzeżeń w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy, jak też w świetle zasad logicznego rozumowania, wiedzy powszechnej oraz zasad doświadczenia życiowego nie budzi przyjęta przez biegłego metodologia określenia wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego na wartość rynkową nieruchomości powodów. Jak wynika z treści przedstawionej opinii biegły K. R. dokonał analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej na terenie powiatu (...) od stycznia 2020 roku do kwietnia 2022r., objętych (...), jak również analizy cen transakcyjnych w obrębie tego obszaru nieobjętych obszarem ograniczonego użytkowania. Biegły znalazł 102 transakcje, przy czym tylko 10 transakcji sprzedaży z udziałem nieruchomości gruntowych położonych w strefie zewnętrznej (...) i jedną w strefie wewnętrznej. W opinii zasadniczej, a także opinii uzupełniającej biegły szczegółowo opisał tok rozumowania, jaki doprowadził go do wniosków końcowych, w sposób zrozumiały przedstawił metodologię przeprowadzonej analizy statystycznej. W celu ustalenia, czy ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w K. miało wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów biegły przeprowadził wszechstronną analizę rynku lokalnego, ale także przeprowadził wnikliwą analizę teoretyczną wpływu (...) na wartość nieruchomości w oparciu o dostępne wyniki badań.

W ocenie Sądu wpływu na ocenę wiarygodności i przydatności powyższej opinii dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały zarzuty podniesione przez stronę powodową. Zważyć należy, iż powodowie zarzucili biegłemu K. R., że swoje

wnioskowanie o braku wpływu położenia w I strefie (...) na wartość nieruchomości oparł tylko na jednej transakcji dotyczącej nieruchomości położonej w tej strefie wewnętrznej (biegły w innych sprawach – jak podnosiła strona powodowa – wskazywali na zbyt małą próbę pozwalającą na wyciągnięcie jakichkolwiek wniosków, a nadto twierdzili, że tak mała liczba transakcji nieruchomościami położonymi w tej strefie dowodzi tylko i wyłącznie znaczącego ograniczenia popytu na nie, co przekłada się na spadek cen), nie przedstawił żadnych argumentów przemawiających za statystyczną nieistotnością „położenia na (...)”, słabą statystycznie liniową zależnością jednostkowych cen transakcyjnych od zmiennych objaśniających PN i (...), oparł się na analogicznych wnioskach wynikających z analizy kształtowania cen na innym obszarze (lotniska samolotów transportowych w P.). Poza tym strona powodowa zarzuciła biegłemu, że nieprawidłowo uznał, że rynek nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych będzie kształtował się tak samo (inni biegły postawili odmienne wnioski).

Ustosunkowując się do ostatniego z podniesionych przez stronę powodową zarzutów, biegły powołał się na wyniki własnych badań dotyczących lotniska na K., z których wynikało, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w (...) (czyli podobnie jak nieruchomości powodów) zachowuje się identycznie jak rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w (...) (zob. wykresy w pkt 8.4.1 i 8.4.2 opinii). Odnośnie zarzutu oparcia wniosków wyłącznie na jednej transakcji, której przedmiotem była nieruchomość położona w strefie I (...), biegły wskazał, że wniosek został postawiony na podstawie analizy wszystkich transakcji, a nie tylko jednej, na którą wskazuje strona powodowa. Jak bowiem wynika z treści opinii baza nieruchomości na podstawie której biegły dokonał swoich ustaleń była znacznie szersza, obejmowała – jak wskazano powyżej – 102 transakcji, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położone na terenie miasta M. i powiatu (...), w tym 10 transakcji sprzedaży z udziałem nieruchomości gruntowych położonych w strefie zewnętrznej (...) i jedną w strefie wewnętrznej. W sumie zatem przyjęta przez biegłego próba nieruchomości obejmowała 11 nieruchomości położonych w (...). Taka liczba transakcji – jak wskazał biegły – była wystarczająca do określenia ewentualnego ubytku wartości z tytułu położenia w (...). Jednocześnie biegły wskazał, że nieruchomość położona w sąsiedztwie nieruchomości powodów, a więc w strefie wewnętrznej, zgodnie z zasadami statystyki matematycznej jako wpływowa i odstająca (wraz z inną nieruchomością przy ul. (...) w M.) została usunięta z utworzonego modelu regresji, gdyż ich pozostawienie prowadziłyby do błędnego wniosku, że wraz ze wzrostem natężenia hałasu w (...) rośnie wartość nieruchomości. Biegły wyjaśnił także, że o braku korelacji pomiędzy uzyskanymi cenami transakcyjnymi za nieruchomości a ich położeniem w obrębie lub poza obrębem (...) świadczy także mała wartość współczynnika korelacji liniowej Persony pomiędzy objaśnianymi cenami transakcyjnymi a atrybutem rynkowym „położenie nieruchomości na (...)”. Nadto, przeprowadzony przez biegłego test istotności statystycznej t-Studenta zmiennej statystycznej „położenie nieruchomości na (...)” wykazał, że atrybut ten nie jest istotny statystycznie i nie ma istotnego wpływu na uzyskane ceny transakcyjne na rynku nieruchomości podobnych do wycenianej. Sąd nie dopatrzył się również żadnych nieprawidłowości w sposobie określenia trendów cenowych występujących na rynku lokalnym. Wbrew zarzutom strony powodowej biegły przedstawił bowiem logiczną, spójną i przekonującą argumentację wskazującą, że fakt położenia przedmiotowej nieruchomości na (...) nie ma wpływu na jej wartość. W oparciu o transakcje dokonane na rynku lokalnym w okresie od stycznia 2020 roku do kwietnia 2022r. biegły przeprowadził analizę dynamiki zmiany jednostkowych cen transakcyjnych, ustalając, że w ww. okresie na rynku lokalnym występował dodatni trend zmiany jednostkowych zmian transakcyjnych w wysokości 10,4 % rocznie. Wskutek analizy preferencji nabywców biegły ustalił także istotne atrybuty cenotwórcze mające wpływ na uzyskane ceny transakcyjne (położenie i otoczenie nieruchomości – położenie względem siedziby gminy, zurbanizowanie terenów sąsiednich, dostęp do infrastruktury handlowej, usługowej i oświatowej, dostęp komunikacyjny, moda; stan budynku – stan techniczny i standard budynku, forma architektoniczna; powierzchnia budynku; powierzchnia nieruchomości; zagospodarowanie nieruchomości – nasadzenia, stan ogrodzenia, budynek gospodarczy, garaż; położenie na (...) lotniska wojskowego), a następnie w oparciu o przyjętą skalę i oględziny nieruchomości, dokonał oceny nieruchomości pod względem przyjętych atrybutów i zbadał zależność pomiędzy jednostkowymi cenami transakcyjnymi a ustalonymi atrybutami rynkowymi, odrzucając transakcje wpływowe i odstające. W celu zbadania zależności pomiędzy jednostkowymi cenami transakcyjnymi a ustalonymi atrybutami biegły zbudował model regresji wielokrotnej cen nieruchomości. Zasady budowy równania regresji biegły wyjaśnił szczegółowo w opinii. Biegły wykonał test istotności statystycznej t-Studenta zmiennych statystycznych, którego wyniki zostały

przyczone w treści opinii. W wyniku powyższego działania biegły stwierdził przeciętną statystycznie liniową zależność jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości od następujących zmiennych: położenie i otoczenie nieruchomości, stan budynku, powierzchnia budynku i zagospodarowanie oraz słabą statystycznie liniową zależność w przypadku zmiennych powierzchnia nieruchomości i położenie w (...). Jak wynika z przeprowadzonych przez biegłego analiz statystycznych atrybut położenie w (...) nie ma istotnego wpływu na uzyskanie ceny transakcyjnej na analizowanym rynku lokalnym i mógł zostać pominięty w budowanym modelu. Za poprawnością przeprowadzonego przez biegłego rozumowania świadczą także przeprowadzone przez biegłego testy weryfikujące, a zatem nie sposób podzielić zarzutu strony powodowej, że wnioski są gołosłowne i nie poparte żadnymi argumentami. Z ustaleń biegłego wynika, że najistotniejszym atrybutem rynkowym mającym wpływ na cenę transakcyjną był stan budynku (waga rynkowa 36,2 %), powierzchnia budynku (waga 27,4 %). Powyższe – zdaniem biegłego – było uzasadnione ograniczonymi możliwościami wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych w mieście M., niewielką podażą nowych budynków, co powoduje, że tereny m.in. w (...) stanowią konkurencję dla miasta M. mimo położenia w strefie (...).

W przypadku drugiej opinii sporządzonej przez biegłego J. Ś. wątpliwości Sądu wzbudziła przede wszystkim przyjęta przez biegłego metodologia wyznaczenia utraty wartości nieruchomości. Zważyć bowiem należy, iż przy określeniu zmiany wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania biegły Ś., przyjął do wyliczeń utratę wartości (Sw) na poziomie 10 %. Jak wyjaśnił biegły przyjęta przez niego procentowa utrata wartości nieruchomości związana jest wyłącznie z hałasem generowanym przez lotnisko. Biegły powoływał się w tym zakresie na wyniki badań prowadzonych na terenie USA i Kanady. Jak argumentował, zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych w USA na terenach oddziaływania hałasu lotniskowego kształtuje się na poziomie 0,5 – 0,6 % na 1 dB ponad normatywny równoważny hałas o poziomie 35 dB, stanowiący świadomą społecznie i ustaloną naukowo akceptowaną granicą hałasu bezpiecznego dla zdrowia. Z kolei, według badań kanadyjskich spadek wartości nieruchomości położonych na analogicznych terenach kształtuje się na poziomie 0,8 – 0,9 % na 1 dB ponad normatywny równoważny hałas o poziomie 35 dB. Jednakże, w ocenie Sądu, nie ma podstaw do takiego prostego przenoszenia wyników uzyskanych w przypadku innych lotnisk w drodze analogii do przedmiotowego lotniska. Potwierdziła to zresztą opinia biegłego K. R. który w opinii zamieścił wyniki analiz wpływu ustanowienia (...) na wartość nieruchomości położonych na (...) wokół lotnisk P. – K. i P.. Z powyższych analiz wynika jednoznacznie, że nie można stosować współczynnika utraty wartości (Sw) ustalonego na podstawie badań dotyczących lotnisk zagranicznych automatycznie do wszystkich lotnisk na terenie Polski. Biegły Ś. swoją argumentację odnośnie wpływu hałasu lotniskowego na wartość nieruchomości podparł m.in. artykułem zamieszczonym w prasie branżowej autorstwa R. T. „Wpływ hałasu na wartość nieruchomości”. Zważyć należy, iż przedstawione opracowanie dotyczy wyłącznie lotnisk (...) (K., Ł.) i nie wynika z niego, aby wyniki badań miały jakiegokolwiek przełożenie na inne lotniska znajdujące się na terenie Polski. Nadto, należy zauważyć, że w opinii uzupełniającej biegły wskazał, że z uwagi na fakt znikomego obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi jednorodzinnymi domami mieszkalnymi na obszarze (...) nie było możliwe na podstawie analizy rynku oszacowanie na ile wprowadzenie strefy (...) miało wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Już ten wniosek nie pozwala na stwierdzenie, że wprowadzenie (...) spowodowało obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały przedłożone przez strony opinie biegłych sporządzone w podobnych sprawach. Zważyć należy, iż pomiędzy poszczególnymi opiniami wydawanymi w sprawach nieruchomości położonych w (...) lotniska w K. istniały znaczne rozbieżności, co uniemożliwiało uznanie ich za wiarygodny materiał dowodowy w sprawie i oparcie na nich ustaleń faktycznych. Podobnie, bez znaczenia były orzeczenia sądów powszechnych wydane na skutek rozstrzygnięcia podobnych sporów pomiędzy pozwanym a właścicielami innych nieruchomości położonych w obrębie (...). Podkreślić bowiem należy, że orzeczenia te zapadły pomiędzy innymi stronami i sąd nie jest nimi w żaden sposób związany przy rozstrzyganiu niniejszej sprawy. Z tych względów na podstawie art. 235² §1 pkt. 2, 3 i 5 k.p.c. Sąd pominął dowód z dokumentu w postaci opinii biegłego M. N. z dnia 20 września 2022 w sprawie I C 316/22 Sądu Okręgowego w Gdańsku. Ponadto, na mocy art. 235² §1 pkt. 2 i 5 k.p.c. Sąd pominął wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa i akustyki. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, a powodowie nie domagali się zwrotu

nakładów na modernizację akustyczną, toteż całkowicie irrelevantna pozostawała kwestia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, skoro powodowie dotąd nie wzniesli żadnego budynku na spornej działce.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Wedle ust. 4 z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Jak stanowi art. 136 ust. 1 powołanej ustawy w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Natomiast na mocy ust. 2 obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Zważyć należy, iż w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust. 2 tej ustawy. Za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 ww. ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania określające nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust. 3a tej ustawy) (zob. uchwała SN z dnia 29 kwietnia 2022 roku, III CZP 81/22, L.; uchwała SN z dnia 7 kwietnia 2022 roku, III CZP 80/22, L.). W jednym z ostatnich orzeczeń SN stwierdził, że przepisem art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska uregulowano odpowiedzialność odszkodowawczą nie za samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, ale za ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru, z tym, że ograniczenia te są określone szczegółowo w akcie prawa miejscowego ustanawiającego obszar. Co istotne należy zwrócić uwagę, że nie każda nieruchomość usytuowana w granicach obszaru jest dotknięta ograniczeniami, nie w stosunku do wszystkich wprowadzono zakazy, nakazy czy zalecenia i nie każda znajduje się w strefie przekroczeń standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2022 r., (...), L.). Stosownie do powołanego w powyższej uchwale art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska organy tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Przedmiotowa uchwała ogranicza możliwość dochodzenia roszczeń wyłącznie do właścicieli gruntów objętych skonkretyzowanymi nakazami, zakazami i zaleceniami wprowadzonymi. Zważyć należy, iż spośród zakazów i ograniczeń odnoszących się do korzystania z nieruchomości znajdujących się w strefie 1 obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K. określonych w § 5 i 6 uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 334/XXXII/17 z dnia 27 lutego 2017 roku przedmiotowej nieruchomości dotyczy wyłącznie nakaz zapewnienia w nowoprojektowanych budynkach zabudowy mieszkaniowej odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów. Innych zakazów i nakazów nie sposób odnieść do przedmiotowej nieruchomości, która jest niezabudowana. W judykaturze natomiast wskazuje się, że szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów zapewniających prawidłowy klimat akustyczny pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 czerwca 2021 roku, I ACa 372/20, L.). W wyroku z dnia 27 maja 2021r., I ACa 558/20, (...) SA w P. stwierdził, że „nie ma podstaw do przyjęcia, że szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości pochłania, przynajmniej częściowo, szkodę związaną z jej rewitalizacją akustyczną. Do tego rodzaju zjawiska mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby właściciel poniósł już niezbędne wydatki na doprowadzenie budynku do podwyższonego standardu ochrony akustycznej, zwiększając w ten sposób jego wartość, a następnie nieruchomość o podwyższonej w taki sposób wartości została by poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania”.

Nadto, jak zauważył SN w postanowieniu z dnia 28 października 2022 r., (...) 678/22, L., za wąską interpretacją art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska przemawia również to, iż w większości przypadków samo wprowadzenie (...) nie stanowi dla właścicieli położonych na nim nieruchomości istotnej zmiany ani co do sposobu korzystania z nieruchomości, ani co do komfortu związanego z tym korzystaniem. W zdecydowanej większości przypadków hałas na nieruchomości występuje już wcześniej i nie zwiększa się wskutek wprowadzenia (...). Roszczenia z tytułu niedozwolonych immisji nie są zaś w rzeczywistości dochodzone przed wprowadzeniem (...) i formalna utrata możliwości ich dochodzenia nie stanowi istotnej zmiany dla właściciela. Powyższy pogląd można odnieść do rozpatrywanego przypadku. Lotnisko Wojskowe w K. już istniało i funkcjonowało przed ustanowieniem (...) i wówczas z powodu hałasu generowanego przez samoloty wojskowe powodowie nie wywodzili żadnych roszczeń. Z powyższych względów – stosownie do aktualnej linii orzeczniczej SN – powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Niezależnie od powyższego dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie było bezzasadne nawet, gdy oprzeć się na poglądach judykatury wyrażanych we wcześniejszych orzeczeniach. Zgodnie bowiem z poprzednią linią orzeczniczą Sądu Najwyższego związek ustanowienia (...) z obniżeniem wartości nieruchomości był ujmowany szeroko. Przyjmowało się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie (...), gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). Jak argumentowano na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Niepodobna zatem podzielić stanowiska, że w odbiorze nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu (...), otwierający przynajmniej potencjalnie legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych nie wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Biul. SN 2010, nr 2 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, OSNC - ZD 2009, nr 4, poz. 113, z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, niepubl., z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47, z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, niepubl., z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, niepubl., z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, niepubl., i z dnia 11 marca 2020 r., I CSK 568/18, niepubl., wyrok SN z dnia 9 września 2021r., I (...) 112/21, L.). Ustanowienie obszaru wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte strefą jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 lutego 2019 roku, I ACA 405/18, L.). Odnośnie wysokości szkody wskazuje się, że 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. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (art. 361 § 2 k.c.) (zob. uchwała SN z 12 października 2001r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57).

Gdyby nawet przyjąć powyższy pogląd prawny, to należy zważyć, iż w toku niniejszego postępowania powodowie nie zdołali udowodnić – zgodnie z art. 6 k.c. – roszczenia. Jak bowiem wynika z opinii biegłego K. R. ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w K. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 334/XXXII/17 z dnia 27 lutego 2017 roku zmienionej uchwałą nr 369/XXXV/17 z dnia 22 maja 2017r. nie miało wpływu na wartość nieruchomości stanowiącej własność powodów, w tym nie spowodowało obniżenia jej wartości rynkowej. Wnioski wynikające z opinii biegłego wykluczają w ogóle aspekt stygmatyzujący przedmiotową nieruchomość w odbiorze potencjalnych nabywców na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, w kontekście wpływu tego zdarzenia na zmniejszenie wartości nieruchomości. Stanowisko powodów odnośnie

wysokości poniesionej przez nich szkody majątkowej nie znajduje również potwierdzenia w opinii biegłego J. Ś.. Przy pominięciu błędnej metodologii wyceny z uwzględnieniem procentowego ubytku wartości nieruchomości, biegły nie był w stanie w inny sposób ustalić wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości poprzez porównanie cen transakcyjnych sprzed ustanowienia obszaru i cen transakcyjnych po jego utworzeniu. Nadto, należało mieć na względzie, że trudno byłoby uznać, że powodowie ponieśli szkodę majątkową w postaci obniżenia wartości nieruchomości spowodowanego hałasem po wprowadzeniu (...), skoro zakupili sporną nieruchomość dotkniętą tą uciążliwością, gdy lotnisko wojskowe już funkcjonowało. Jak zeznał powód w momencie zakupu nabywcy mieli świadomość, że w pobliżu działki funkcjonuje lotnisko wojskowe, a mimo tego zdecydowali się na zakup kierując się innymi walorami (atrakcyjne położenie – na co wskazywała w swoich zeznaniach powódka). Swoją drogą, zeznania powódki tylko potwierdzają, że kwestia położenia nieruchomości w obrębie (...) jest nieistotna dla potencjalnych nabywców nieruchomości, przy wyborze działki decydują zupełnie inne walory. Oczywiście nie można wykluczyć, że obecny poziom cen na rynku lokalnym może wynikać z nieświadomości kontrahentów co do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania i w przyszłości wobec upowszechnienia tej wiedzy nastąpi spadek cen, niemniej takie potencjalne przyszłe zmiany poziomu cen nie mają żadnego znaczenia przy ustalaniu wysokości poniesionej szkody, albowiem Sąd przyjmuje stan na dzień wyrokowania.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

Zważywszy, iż powodowie przegrali niniejszy spór Sąd obciążył ich całością kosztów procesu. Na mocy art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.