

UZASADNIENIE

Powodowie B. P. i A. P. wnieśli pozew przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w G. początkowo o zapłatę kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W uzasadnieniu pozwu podnieśli, że są właścicielami działki nr (...) położonej w gminie wiejskiej M., która na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 27 lutego 2017r. 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 ww. 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.

(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. Lotnisko istnieje od wielu lat i niezrozumiałym dla pozwanego 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. Kolejną przesłanką jest wprowadzenie w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zarządzeń ograniczających właścicielowi sposób korzystania w zakresie dotychczasowym. Pozwany zarzucił, że powodowie nawet nie uprawdopodobnili wysokości szkody i zaproponowana przez nich kwota jest całkowicie dowolna, a także zwrócił uwagę na rozbieżności w określeniu wysokości żądania w stosunku do wezwania do zapłaty.

(odpowiedź na pozew, k. 21-27)

W toku procesu powodowie rozszerzyli powództwo, żądając ostatecznie zapłaty kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty.

(pismo procesowe powodów z dnia 11 lutego 2020r., k. 43, pismo procesowe powodów z dnia 1 lutego 2022r., k. 354-355v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie B. P. i A. P. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,2 ha położonej w miejscowości (...) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 4 lutego 2010r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 9-12)

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa została zakupiona przez powodów za kwotę około 60.000 zł. W 2011r. na ww. działce powodowie wybudowali dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. W chwili nabycia działki przez powodów L. Wojskowe w K. już istniało i funkcjonowało.

(dowód: przesłuchanie powoda A. P., płyta CD k. 48)

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 treścią uchwały w strefie I.:

- 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;
- 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.;
- 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;
- 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;
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów podlegających ochronie akustycznej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków;
- nie wprowadza się ograniczeń dla obiektów niepodlegających ochronie akustycznej (§ 5);
- 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;
- 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 (§ 6).

W wykazie stanowiącym załącznik do ww. uchwały – zmienionym uchwałą nr 369/XXXV/17 z dnia 22 maja 2017r. – działka należąca do powodów o nr 275/3 – znalazła się w granicach strefy I. obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K..

(okoliczności bezsporne)

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

(okoliczność bezsporna)

Objęcie nieruchomości należącej do powodów stanowiącej działkę nr (...) obszarem ograniczonego użytkowania 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 przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości S. W., k. 65-108 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 150-161 i ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 344)

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

(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, dowodu z przesłuchania powoda, a także dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości S. W. i J. Ś..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w postaci wydruku aktualnego stanu księgi wieczystej, a także wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem jego doręczenia, albowiem żadna ze stron nie zgłosiła żadnych zarzutów co do ich autentyczności i wiarygodności.

Za wiarygodne należało uznać także zeznania powoda A. P. odnośnie okoliczności i daty nabycia oraz zabudowy przedmiotowej nieruchomości. W tym względzie Sąd uznał zeznania powoda za szczerze, logiczne i niesprzeczne z innymi dowodami. Natomiast zeznania powoda odnośnie wartości nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także jej aktualnej wartości, a także wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość spornej działki stanowią jedynie subiektywną opinię powoda, która nie znalazła potwierdzenia w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego.

W toku niniejszego postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii dwóch różnych biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, przy czym za w pełni miarodajny i przydatny do rozstrzygnięcia sprawy dowód uznał opinię przedstawioną przez biegłą S. W.. Zdaniem Sądu opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny i profesjonalny, zaś wnioski końcowe – uzupełnione na rozprawie – są jasne, kategoryczne i całkowicie przekonujące dla Sądu. Należało mieć przy tym na względzie, że opinia została sporządzona przez osobę posiadającą duże doświadczenie zawodowe (także jako biegła sądowa) w zakresie szacowania utraty wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk (np. w G.). Przyjęta przez biegłą metodologia określenia wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego na wartość rynkową nieruchomości powodów nie budzi 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. Zważyć należy, iż z uwagi na ograniczoną ilość transakcji biegła dokonała analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej na terenie gminy wiejskiej M. od stycznia 2017 roku, jak również analizy cen transakcyjnych w obrębach tej gminy nieobjętych obszarem ograniczonego użytkowania. W oparciu o analizę rynku w okresie od stycznia 2017 r. biegła ustaliła, że w przypadku rynku nieruchomości zabudowanymi roczny wzrost cen w oparciu o średnią cenę miesięczną kształtował się na poziomie 17,35 %, natomiast w przypadku nieruchomości nieobjętych (...) trend cenowy w tym samym okresie wynosił 14,69 %. Nadto, biegła odrębnie dokonała analizy cen transakcyjnych w obrębie objętym (...) w (...). W tym przypadku

z uwagi na zbyt małą próbę nieruchomości wyznaczenie trendu okazało się niemożliwe. Jednakże w oparciu o analizę trendu w gminie oraz obrębach nie objętych (...) biegła przyjęła, że trend ten był zgodny z trendem zmian cen w całej gminie, a nawet musiał być nieco wyższy niż w obrębach nieobjętych (...) (aby wyrównać ogólny trend w gminie do poziomu 17,35 %, co wynika z prostego rachunku matematycznego). Biegła porównała także ceny transakcyjne dla nieruchomości zabudowanych położonych w strefie 1 i 2 (...) i w konkluzji wskazała, że ceny uzyskiwane z tytułu sprzedaży nieruchomości w strefie 1 nie były niższe niż ceny za nieruchomości w strefie 2. Mało tego, w tym samym czasie w strefie 1 odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi (ul. (...)), które osiągnęły wartości powyżej 0,5 mln zł, podczas gdy transakcje w strefie 2 (ul. (...)) nie osiągnęły takiej ceny transakcyjnej. Z kolei, za nieruchomość przy ul. (...) (strefa 1) uzyskano cenę w wysokości 799.000 zł, podczas gdy za nieruchomości przy ul. (...) (strefa 2) jedynie cenę w wysokości 500.000 zł. Przedmiotem wszystkich wymienionych transakcji były podobne nieruchomości zabudowane nowymi budynkami mieszkalnymi powyżej 100 m. Z treści opinii biegłej wynika zatem, że ceny ofertowe z tytułu sprzedaży nieruchomości znajdujących się w strefie 1 (...) nie odbiegały od ogólnych trendów na obszarze gminy wiejskiej M. w ostatnich latach. W każdym bądź razie opinia nie potwierdza, aby nastąpił spadek wartości nieruchomości położonych w strefie 1 spowodowany ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W przypadku drugiej opinii sporządzonej przez biegłego J. Ś. wątpliwości Sądu wzbudziła 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 8 %. Jak wyjaśnił biegły przyjęta przez niego procentowa utrata wartości nieruchomości związana jest wyłącznie z hałasem generowanym przez lotnisko, a nie z faktem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły powoływał się w tym zakresie na wyniki badań prowadzonych na terenie USA i Kanady. Jak argumentował, zgodnie z wynikami ww. 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. Nadto, biegły swoje wyliczenia oparł na wynikach badań przeprowadzonych w odniesieniu do lotnisk P.-Ł. oraz P.-K., gdzie również uzyskano podobne wyniki, co w przypadku badań amerykańskich i kanadyjskich. Jednakże, w ocenie Sądu, nie ma podstaw do takiego prostego przenoszenia wyników uzyskanych w przypadku innych lotnisk w drodze analogii do przedmiotowego lotniska. Brak bowiem jakichkolwiek przesłanek, aby realia innych rynków, zwłaszcza kanadyjskiego i amerykańskiego porównywać do realiów rynku okolic M.. Potwierdziła to zresztą biegła S. W., wskazując, że w Polsce jest dwanaście obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk i w przypadku każdego z nich występują inne ograniczenia. Zdaniem biegłej ustalenia dotyczące obniżenia wartości nieruchomości położonych w jednym obszarze ograniczonego użytkowania nie mogą być bezpośrednio przenoszone na inny analogiczny obszar ze względu na odmienne ograniczenia i różnice dotyczące lokalnego rynku nieruchomości. Odnośnie badań dotyczących lotnisk (...) biegły powoływał się na opracowanie dr B. H. pt „Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk” (opublikowane we wrześniu 2014 r. na stronie [\(...\) .pl](#)) dotyczące utraty wartości nieruchomości na rynku (...), złożone przez niego w podobnej sprawie toczącej się przed tut. Sądem pod sygnaturą akt I C 283/20. Jednak zważyć należy, że w przedmiotowym opracowaniu jednoznacznie wskazano, że przenoszenie wyników badań dotyczących jednego obszaru ograniczonego użytkowania na inne jest niewłaściwe a powołanie się na wyniki badań zagranicznych nie może stanowić podstawy do ustalenia powstania szkody w Polsce. Jednocześnie, w przedmiotowym opracowaniu wskazano, że właściwym sposobem ustalenia ubytku wartości nieruchomości w przypadku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest badanie rynku lokalnego poprzez analizę cen transakcyjnych bądź poprzez określenie relacji pomiędzy wzrostem hałasu a spadkiem wartości nieruchomości bądź analizę porównawczą wartości rynkowej nieruchomości położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania z wartością rynkową nieruchomości położonymi poza takim obszarem. Z powyższych względów przedstawione przez biegłego wnioski co do wysokości ubytku wartości nieruchomości wskutek ustanowienia (...) należało uznać za nieprawidłowe z uwagi na przyjętą błędną metodologię. Pomijając jednak powyższą kwestię metodologiczną odnośnie zastosowania 8 % ubytku wartości nieruchomości, po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień na rozprawie należało

uznać, że jego opinia niewiele różni się od opinii przedstawionej przez biegłą S. W.. Zważyć bowiem należy, że biegły Ś. stwierdził, że z uwagi na bardzo ograniczoną ilość transakcji na rynku lokalnym niemożliwe jest ustalenie wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości poprzez porównanie cen transakcyjnych sprzed ustanowienia obszaru i cen transakcyjnych po jego utworzeniu. Jednocześnie, zwrócił uwagę, że w dalszym ciągu w obrębie (...) dokonywane są nieliczne transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, co wskazuje, że obrót nie ustał po 2017 roku. Ze względu na zbyt małą próbkę statystyczną niemożliwe jest także określenie w sposób wiarygodny trendu cenowego w obrębie wsi, w której położona jest nieruchomość powodów. Podobne wnioski wynikają z opinii biegłej J. – W..

Natomiast, na podstawie art. 235¹ § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Zgodnie z wnioskiem zgłoszonym przez pozwanego przedmiotowy dowód miał zostać przeprowadzony na okoliczność izolacyjności przegród zewnętrznych budynku usytuowanego na spornej nieruchomości. Zważyć jednak należy, iż w niniejszej sprawie powodowie nie domagali się zapłaty odszkodowania stanowiącego równowartość nakładów na wykonanie koniecznych prac adaptacyjno – modernizacyjnych, lecz odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego. Są to dwa różne roszczenia. Jak bowiem wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 listopada 2021r., I ACa 607/20, L., „brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości zawiera już w sobie koszty adaptacji akustycznej budynku. Spadek wartości nieruchomości wynika z samego jej położenia w obszarze ograniczonego użytkowania i związanej z tym „stygmatyzacji” w powszechnej opinii uczestników rynku obrotu nieruchomościami. Rekompensata tego spadku polega na wyrównaniu właścicielowi różnicy, jaka powstała w jego majątku w związku z tym, że jego nieruchomość nie jest już warta tyle, co była przed wprowadzeniem ww. obszaru. Odszkodowanie związane z nakładami akustycznymi ma natomiast stworzyć właścicielowi nieruchomości zabudowanej położonej w obszarze ograniczonego użytkowania realną możliwość poprawy komfortu akustycznego w środku nieruchomości. Nie można automatycznie wskazywać, że w momencie, kiedy właściciel nieruchomości wykona prace adaptacyjne do właściwego klimatu akustycznego, spadek wartości jego nieruchomości spowodowany położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania ulegnie zmniejszeniu. Podobnie jak i nie ma prostej i oczywistej zależności pomiędzy remontem mieszkania i wzrostem jego wartości o koszty remontu”. Z tego względu okoliczności, jakie miały zostać ustalone za pomocą wnioskowanego dowodu nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973), 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.

Zważyć należy, iż w najnowszych 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) (por. 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.). 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 istniejących w budynkach z pomieszczeniami wymagającym ochrony akustycznej właściwego klimatu akustycznego, 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. Innych zakazów i nakazów nie sposób odnieść do przedmiotowej nieruchomości, skoro – jak wskazała biegła – została już zabudowana budynkiem mieszkalnym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej konkretnej inwestycji. Natomiast, roszczenie powodów nie obejmuje nakładów koniecznych do zapewnienia w budynku mieszkalnym jednorodzinny usytuowanym na działce nr (...) znajdującej się w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania właściwego klimatu akustycznego, lecz odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości. 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 czerwca 2021 roku, I ACA 372/20, L.). Nie ma przy tym 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 poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 maja 2021r., I ACA 558/20, L.). W rozpatrywanym przypadku powodowie nie twierdzili, aby po ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania ponieśli jakiegokolwiek nakłady związane z dostosowaniem budynku do właściwego klimatu akustycznego. W związku z powyższym, 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 jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie (...), gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). 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 (por. 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 (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 lutego 2019 roku, I ACA 405/18, L.). Odnosnie 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 kc) (por. 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 kc – wysokości szkody majątkowej, tj. o ile wartość nieruchomości uległa obniżeniu w stosunku do tej wartości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z opinii przedłożonej przez biegłą S. W. wynika, że poziom cen na rynku lokalnym w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w strefie 1 obszaru ograniczonego użytkowania nie uległ obniżeniu w stosunku do stanu poprzedniego. W ocenie biegłej trend cenowy w przypadku do takich nieruchomości jest wzrostowy. Powyższe wykluczałoby 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. Biegła wskazała, że obecny poziom cen może wynikać z nieświadomości kontrahentów co do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania i nie można wykluczyć, że 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. 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 z uwagi na zbyt małą ilość transakcji na rynku lokalnym. 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 i zabudowali nieruchomość dotkniętą tą uciążliwością, gdy lotnisko wojskowe już funkcjonowało.

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

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od przegrywających niniejszy spór powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 270 zł stanowiącą opłatę za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej obliczoną od pierwotnej wartości przedmiotu sporu (tj. 1.500 zł, zmieniona wartość jest brana pod uwagę od dopiero następnej instancji).

Natomiast, na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłych, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa. Łączny koszt wskazanych kosztów wypłaconych ze Skarbu Państwa wynosił 4.069,64 zł.