

SYGN. akt: I C 283/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Jank

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2023 r. w G.

sprawy z **powództwa S. L.**

J. L. (1)

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

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 4769, 10 zł (cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych i dziesięć groszy) z tytułu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powodowie J. L. (2) i S. L. wnieśli pozew przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w G. początkowo o zapłatę kwoty 20.500 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., w miejscowości (...) która na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 27 lutego 2017r. znalazła się w granicach 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.

Powodowie wskazali również, że na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni wydanego w sprawie I C 948/19 uzyskali rozstrzygnięcie zasądające na ich rzecz częściowe odszkodowanie z tego tytułu, w kwocie 1500 zł.

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.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie S. i J. małżonkowie L. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę nr (...) położonej w gminie wiejskiej M., w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą nr (...) Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 21 maja 2008.r

(okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa została zakupiona przez powodów za kwotę około 600.000 zł, była zabudowana domem w stanie surowym zamkniętym.. W chwili nabycia działki przez powodów L. Wojskowe w K. już istniało i funkcjonowało.

(dowód: przesłuchanie powodów, płyta CD k. 50 - 51)

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 pobszarem 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 biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. M. (1), k. 320 - 337 wraz z ustną opinią uzupełniającą, k. 424)

(opinia biegłego sądowego J. M. (1) – k. 305)

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 J. M. (1) i – w ograniczonym zakresie – biegłego sądowego J. Ś...

Za wiarygodne należało uznać także zeznania powodów odnośnie okoliczności i daty nabycia oraz zabudowy przedmiotowej nieruchomości. W tym względzie Sąd uznał zeznania za szczerze, logiczne i niesprzeczne z innymi dowodami. Natomiast zeznania powodów 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 ich subiektywną opinię, 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 biegłego J. M. (1). 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 biegły sądowy) w zakresie szacowania utraty wartości nieruchomości w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk (np. w G.). Przyjęta przez biegłego 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 biegły dokonał drobiazgowej wręcz analizy uwarunkowań planistycznych dla nieruchomości, zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego w dacie rozpoczęcia budowy domu powodów Studium (...). Nadto biegły dokonał szczegółowej analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej na terenie gminy wiejskiej M., znajdujących się zarówno w strefach I i II obszaru ograniczonego użytkowania, jak również analizy cen transakcyjnych w obrębach tej gminy nieobjętych obszarem ograniczonego użytkowania, ale bezpośrednio z nim sąsiadujących. W oparciu o analizę rynku biegły spośród ponad 240 transakcji wybrał te, które nadawały się do porównania. Okazało się, że ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi w strefie I (w której znajduje się nieruchomość powodów) była bardzo ograniczona (łącznie 6 transakcji w ciągu 10 lat) i nie dawała podstaw do wyciągnięcia wiarygodnych wniosków odnośnie trendów rynkowych w zakresie wzrostu bądź spadku wartości nieruchomości. Biegły objął jednak badaniem także transakcje znajdujące się w strefie II obszaru ograniczonego użytkowania, jak i transakcje poza tą strefą. Przeanalizował 97 transakcji, z czego 21 dotyczyło nieruchomości położonych w strefie II, a reszta obejmowała nieruchomości poza strefą. Analiza doprowadziła do wniosku, że ceny nieruchomości osiągane zarówno w strefie II, jak i poza nią są zasadniczo podobne, a wręcz nieznacznie wyższe w strefie II. Przyjęte do analizy transakcje pochodziły zarówno z okresu przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, jak i po jego wprowadzeniu, a ich zestawienie ze sobą nie doprowadziło do ustalenia, że ceny nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania zaczęły spadać jego wprowadzeniu. Wręcz przeciwnie – od 2017 r. (rok wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania) ceny zaczęły rosnąć zarówno poza strefą ograniczonego użytkowania, jak i w tej strefie. Z uwagi na ograniczoną ilość transakcji nieruchomościami w zabudowie jednorodzinnej, biegły przeprowadził też analizę pomocniczą transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, która doprowadziła do podobnych wniosków. W konsekwencji biegły doszedł do przekonania, że wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania w rejonie lotniska wojskowego nie miało wpływu na spadek wartości nieruchomości położonych w tym obszarze.

W ocenie sądu strona powodowa nie zdołała skutecznie zakwestionować opinii biegłego, ponieważ nie sformułowała żadnych zarzutów, które wskazywałyby na jakiegokolwiek błędy merytoryczne w rozumowaniu biegłego. Nie podważono ani ustaleń biegłego odnośnie trendów rynkowych w transakcjach nieruchomościami na badanym rynku, nie zarzucono niewłaściwego doboru transakcji ani nie wykazano żadnych luk, nieścisłości czy błędów logicznych w przeprowadzonej analizie. Należy podkreślić, że opinia opiera się na analizie wszystkich, faktycznie przeprowadzonych i nadających się do porównania transakcji występujących na rynku. Wnioski opinii wynikają zatem z konkretnych okoliczności faktycznych i mają walor stricte obiektywny, nie są kwestią takiej czy innej oceny biegłego. Opinia w ocenie sądu jest nie tylko szczegółowa, co wręcz drobiazgowo, obejmuje analizę uwarunkowań planistycznych, indywidualnych cech nieruchomości powodów, takiej ilości transakcji, jakie możliwe były do przeanalizowania na lokalnym rynku oraz analizę pomocniczą rynku nieruchomości niezabudowanych. Wnioski opinii są jednoznaczne i zrozumiałe, każdorazowo poparte konkretnymi argumentami wywiedzionymi z analizy obiektywnych faktów.

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. W konsekwencji opinia biegłego nie odpowiadała tezie dowodowej, ponieważ zadaniem biegłego było ustalenie wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, a nie wpływu samego hałasu generowanego przez lotnisko na tę wartość. Lotnisko generowało bowiem określony poziom hałasu na długo przed wprowadzeniem (...), a także na długo przed nabyciem nieruchomości przez powodów. Ich roszczenie natomiast ściśle łączyło się z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania.

Biegły powoływał się na wyniki badań prowadzonych na terenie USA i Kanady oraz w obszarze funkcjonowania lotnisk (...). 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 analiza opracowania dr B. H. (1) pt „Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk” (opublikowane we wrześniu 2014 r. na stronie (...).pl) (k.219 – 231), w oparciu, o które m.in. biegły J. Ś. sporządzał swoją opinię. Z opracowania tego wprost i jednoznacznie wynika, że metoda szacowania utraty wartości metodą współczynnika korygującego, musi opierać się na uprzedniej analizie konkretnego (a nie jakiegokolwiek) rynku lokalnego po to aby ustalić wielkość współczynnika. „Współczynnik utraty wartości można wyznaczyć w oparciu o wspomniane wcześniej narzędzia analizy rynku lokalnego: analizę porównawczą trendów na rynku nieruchomości objętym obszarem ograniczonego użytkowania i na porównywalnym rynku równoległym położonym poza jego granicami” (k.220) 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. 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. Biegły automatycznie przyjął procentowy współczynnik utraty wartości nieruchomości nie na podstawie analizy rynku lokalnego, lecz na podstawie analizy innych, istotnie różniących się od będącego przedmiotem badań rynku rejonu lotniska w K.. Pomijając jednak powyższą kwestię metodologiczną odnośnie zastosowania 8 % ubytku wartości nieruchomości, po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień na rozprawie należało uznać, że jego opinia w istocie – jeśli chodzi wyłącznie o wnioski wypływające z rzeczywistej analizy rynku lokalnego, jest w pewnym sensie zbieżna z opinią biegłego J. M., 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 spadek wartości nieruchomości. Jednocześnie, zwrócił uwagę, że w dalszym ciągu w obrębie (...) dokonywane są transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, głównie w celu lokaty kapitału, co wskazuje, po pierwsze, że obrót nie ustał po 2017 roku, a po drugie -że skoro zakup nieruchomości w tej strefie ma być lokatą kapitału, to raczej inwestorzy nie przewidują spadku wartości nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. 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.

Na ostatniej rozprawie powodowie złożyli do akt kopie opinii sporządzonej przez biegłego sądowego M. N. sporządzoną do sprawy IC 316/22 prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, a dotyczącą analogicznego problemu utraty wartości nieruchomości położonej w (...). Celem tego dowodu miało być wykazanie prawidłowości metodologii wyceny utraty wartości nieruchomości przyjętej przez biegłego J. Ś.. W ocenie sądu jednak, niezależnie od tego, że opinia dotyczy innej nieruchomości i już z tego tylko względu nie może stanowić podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, należy wskazać, że obarczona jest identycznie tymi samymi mankamentami, co opinia biegłego J.

Ś.. Biegły M. N. również usiłował zastosować metodę szacowania za pomocą współczynnika utraty wartości i również – analogicznie jak biegły Ś. – nie znalazł wystarczającej liczby danych na rynku lokalnym, które pozwoliłyby mu na obliczenie tego współczynnika. Dlatego zaczął rozszerzać rynek o nieruchomości położone w G., w rejonie L. im. L. W., a nie znalazłszy żadnej nieruchomości podobnej, skupił się na rynku Gminy Ż.. Te poszukiwania również nie doprowadziły do odnalezienia wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi, więc biegły – odwołując się m.in. do tego samego opracowania dr B. H., przyjął współczynnik wyliczony w oparciu o analizę rynku z obszaru innych lotnisk w Polsce. Innymi słowy biegły wyliczył współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w Gminie M. w oparciu o dane pochodzące z rynku nieruchomości w mieście P.. Zdaniem sądu zarówno opinia biegłego J. Ś. , jak i M. N. opierają się na pewnej z góry założonej tezie, że utrata wartości na pewno nastąpiła, ale ponieważ nie da się tego potwierdzić analizując warunki rynku lokalnego , trzeba jakoś uzasadnić wartość współczynnika, choćby odwołując się do danych pochodzących z kompletnie innych rynków, położonych innej części Polski bądź nawet świata, w obrębie lotnisk o innym przeznaczeniu (cywilne, a nie wojskowe). Rozumowanie takie jest oczywiście błędne – rzeczą powodów w niniejszej sprawie było wykazać, że nieruchomości straciła na wartości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wykazać to można jedynie udowadniając, że ceny nieruchomości na **lokalnym** rynku po 2017 r. spadły w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa. Skoro dwóch biegłych powołanych w niniejszej sprawie i trzeci powołany w innej sprawie, ale w związku z analogiczną tezą dowodową, nie zdołali w oparciu o analizę rynku lokalnego potwierdzić, że doszło do spadku wartości nieruchomości, należało przyjąć, że okoliczność ta nie została wykazana.

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 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, a – jak wynika z opinii biegłego J. M. (1) – zalecenie stosowania rozwiązań o zwiększonej izolacyjności akustycznej w odniesieniu do obszaru, na którym wybudowano budynek powodów, obowiązywało już na kilka lat przed jego wybudowaniem – wynikało z zapisów Studium (...) z 1999 r. Innymi słowy – uchwała Sejmiku niczego w tym zakresie nie zmieniła. Natomiast, roszczenie powodów nie obejmuje nakładów koniecznych do zapewnienia w budynku mieszkalnym jednorodzinny usytuowanym na ich działce 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.). 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 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., że wartość nieruchomości w ogóle uległa obniżeniu, a gdyby nawet – to o ile. Z opinii przedłożonej przez biegłego J. M. (1) wynika, że poziom cen na rynku lokalnym w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w strefie I i II obszaru ograniczonego użytkowania nie uległ obniżeniu w stosunku do stanu poprzedniego. W ocenie biegłego 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.

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 3600 zł stanowiącą opłatę za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej obliczoną od wartości przedmiotu sporu.

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 powodów 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 4.769,10 zł.