

Sygn. akt I C 285/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka- Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 5 grudnia 2022 r. w G.

sprawy z powództwa R. Z., A. Z.

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

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powodów, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Powodowie R. Z. i A. Z. wnieśli pozew przeciwko Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w G. 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 powodowie wskazali, że wcześniej wystąpili do Sądu Rejonowego w Gdyni z pozwem o zasądzenie od pozwanego kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania za szkodę wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w szczególności w związku ze zmniejszeniem się wartości ich nieruchomości. Zdaniem powodów, Sąd błędnie poprowadził postępowanie w trybie uproszczonym, uwzględniając powództwo bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego, o co wnosila strona powodowa, gdyż w pozwie wyraźnie wskazano, że powodowie dochodzą części roszczenia. Wydany w sprawie o sygnaturze I C 941/19 wyrok przesądza jednak o zasadności powództwa co do zasady. Odnosząc się do meritum, powodowie wskazali, że są właścicielami działki nr (...) położonej w gminie wiejskiej M., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym. 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 dobowego wypoczynku, albowiem loty zdarzają się o różnych porach dnia i nocy. Strona powodowa nabyła i wykorzystywała przedmiotową nieruchomość w dotychczasowy

sposób jeszcze przed ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, a wejście w życie uchwały spowodowało powstanie szkody rozumianej jako zmniejszenie jej wartości, konieczność znoszenia immisji i niemożność ich przeciwdziałania. Bez znaczenia pozostaje – w ocenie powodów – okoliczność, że lotnisko działało jeszcze przed nabyciem nieruchomości przez powodów, jak również ewentualny cel obronny, w jakim lotnisko jest prowadzone.

(pozew, k. 3-9v)

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 kodeksie cywilnym, 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 powodowie wskazywali, że wysokość odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości wynosi 200.000 zł.

(odpowiedź na pozew, k. 20-26)

W toku sprawy powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 66.580 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty.

(pismo procesowe powodów z dnia 26 października 2021r., k. 219-220)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie R. Z. i A. Z. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej m.in. działkę nr (...) obszaru 0,1507 ha położonej w (...), obręb (...) (gm. M.), dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 23 listopada 2007r.

(fakty bezsporne)

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 ww. uchwały – zmienionym uchwałą nr 369/XXXV/17 z dnia 22 maja 2017r. – działka należąca do powodów o nr 71/17 – 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. 423-468)

W dniu 19 września 2019 roku powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa – (...) Zarządowi (...) w G. o zapłatę kwoty 1500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 maja 2019r. do dnia zapłaty tytułem części odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 941/19 Sąd Rejonowy w Gdyni uwzględnił powództwo w całości.

(dowód: wyrok z dnia 17 grudnia 2019r., k. 85 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 941/19)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z przesłuchania powodów, a także dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu (...).

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył 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.

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 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 obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk. 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 biegły dokonał analizy rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej na miasta M. i 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 transakcji, przy czym tylko 10 transakcji sprzedaży z udziałem nieruchomości gruntowych położonych w strefie zewnętrznej (...) i jedną w strefie wewnętrznej. W oparciu o transakcje dokonane na rynku lokalnym w powyższym okresie biegły przeprowadził analizę dynamiki zmiany jednostkowych cen transakcyjnych, ustalając, że w wyżej wskazanym okresie na rynku lokalnym występował dodatni trend zmiany jednostkowych zmian transakcyjnych w wysokości 10,4 % rocznie. Wskutek analizy preferencji nabywców biegły ustalił istotne atrybuty cenotwórcze mające wpływ na uzyskane ceny transakcyjne, 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. W wyniku powyższego działania biegły stwierdził przeciętną statycznie liniową zależność jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości od następujących zmiennych: położenie i otoczenie nieruchomości, stan budynku, powierzchnia budynku i zagospodarowanie oraz słabą statycznie 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 przeprowadzone przez niego testy weryfikujące. 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 (...). Powyższe wnioski biegły potwierdził wywiadami z uczestnikami rynku nieruchomości, którzy byli stronami transakcji sprzedaży nieruchomości położonych w obrębie (...). Z rozmów przeprowadzonych przez biegłego wynikało, że strony takich transakcji miały świadomość położenia nieruchomości na terenie poddanym immisjom w postaci zwiększonej ilości lotów samolotów wojskowych i większego natężenia hałasu, a mimo to nie podnosiły tej okoliczności podczas negocjacji ceny sprzedaży. Niektórzy rozmówcy nawet nie mieli świadomości istnienia stref (...), bądź wskazywali na inne uciążliwości (np. związane z funkcjonowaniem linii kolejowej). Jak wynika z powyższego w celu ustalenia, czy ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w K. miało wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów nie tylko przeprowadził wszechstronną analizę rynku lokalnego, ale także przeprowadził wnikliwą analizę teoretyczną wpływu (...) na wartość nieruchomości w oparciu o dostępne wyniki badań zarówno polskich i zagranicznych.

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 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 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 podpierał m.in. artykułami zamieszczonymi w prasie branżowej autorstwa B. H. (1) „Problematyka oceny zmian wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk” i R. T. „Wpływ hałasu na wartość nieruchomości”. Zwrócić jednak należy uwagę, że w opracowaniu B. H., na które biegły się powołuje, jednoznacznie wskazano, że współczynnik Sw winien być wyznaczany odrębnie dla każdego przypadku poprzez analizę porównawczą trendów na rynku nieruchomości objętym (...) i na porównywalnym rynku równoległym położonym poza (...), analizę regresji wielokrotnej i analizę preferencji nabywców (k. 332). Już choćby z tego względu przedstawione przez biegłego wnioski co do wysokości ubytku wartości nieruchomości wskutek ustanowienia (...) należało uznać za nieprawidłowe z uwagi na przyjętą błędną metodologię. Nadto, należało mieć na względzie, że w opinii uzupełniającej z dnia 26 czerwca 2021r. (k. 181) 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.

Natomiast, na podstawie art. 235¹ § 1 pkt 2 k.p.c. 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 wyżej wskazanego 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.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały przedłożone przez stronę powodową wyroki sądów powszechnych w podobnych sprawach. Podkreślić bowiem należy, że orzeczenia te zapadły pomiędzy innymi stronami i Sąd nie jest nimi w żaden sposób związany przy rozstrzygnięciu 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 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 orzecznictwie wskazywano, że związek ustanowienia (...) z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się, 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.). Zgodnie z przytoczonym poglądem prawnym 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 emisji 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.).

Podkreślić należy, iż by powstał obowiązek odszkodowawczy należy wykazać fakt wystąpienia szkody, polegający na utracie wartości rynkowej nieruchomości. Obowiązek wykazania wystąpienia szkody w postaci obniżenia wartości rynkowej nieruchomości spoczywa na podmiocie, który wywodzi z tego skutki prawne (art. 6 kc). Taka szkoda pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z faktem ustanowienia (...) i podlega kompensacie, o ile faktycznie prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości. Obowiązek odszkodowawczy nie powstaje, jeżeli pomimo wprowadzenia (...), okoliczność ta nie spowodowała obniżenia cen rynkowych nieruchomości położonych na tym obszarze (por. wyrok SN z dnia 14 kwietnia 2021 roku, (...) 22/21, 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).

W ocenie Sądu w toku niniejszego postępowania powodowie nie zdołali udowodnić – zgodnie z art. 6 kc – wysokości szkody majątkowej, tj. że wartość nieruchomości uległa obniżeniu w stosunku do tej wartości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z opinii przedłożonej przez biegłego K. R. wynika, że 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 żadnego 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.

Rozważając kwestię zmiany wartości nieruchomości po wejściu w życie przedmiotowej uchwały Sejmiku Województwa (...) nie sposób opierać się także na wnioskach dotyczących innych lotnisk. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie szkodę wynikającą z objęcia nieruchomości (...) należy ustalać respektując zasadę pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 361 § 2 kc w zw. z art. 322 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). Określając wysokość odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska sąd każdorazowo musi przyjąć taki punkt odniesienia w celu wyliczenia należnego odszkodowania, jaki w najmniejszym stopniu będzie pozostawał pod wpływem innych czynników mogących wpływać na fluktuację cen nieruchomości. Okoliczności te oceniane są ad casu, co wpływa na różnorodność kryteriów branych pod uwagę w poszczególnych sprawach i metod, którymi posługują się biegli. Porównanie wartości nieruchomości znajdujących się w strefie (...) i poza tym obszarem, pozwala na ustalenie różnic w wartości nieruchomości na skutek jej poddania działaniom czynnika szkodzącego, odpowiada zatem dyferencyjnej teorii szkody (por. wyrok SN z dnia 24 marca 2022r., (...) 261/22, L.).

Niezależnie od powyższego, podkreślić 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) (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 została już zabudowana budynkiem mieszkalnym w okresie wcześniejszym. Natomiast, roszczenie powodów nie obejmuje nakładów koniecznych do zapewnienia w budynku mieszkalnym jednorodziennym 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.

Zważyć należy, iż wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 941/19 Sąd Rejonowy w Gdyni uwzględnił powództwo powodów w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.500 zł. Zdaniem Sądu powyższa okoliczność nie przesądza o słuszności roszczenia powodów w zakresie przewyższającym wyżej wskazaną kwotę, albowiem przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe zasadniczo nie potwierdziło twierdzenia powodów, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) podjął uchwałę nr 334/XXXII/17 z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Wojskowego w K. wpłynęło na spadek wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu treść opinii biegłego nie stoi w sprzeczności z wcześniejszym uwzględnieniem części roszczenia. Podkreślić należy, iż na mocy przedmiotowej uchwały zostały wprowadzone m.in. zakazy przeznaczenia terenu znajdującego się w granicach strefy 1 (...) 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., zakazy lokalizowania nowych obiektów pełniących takie funkcje etc. Należy przyjąć, że kupując nieruchomość powodowie mogli liczyć na to, że w przyszłości nastąpi rozwój infrastruktury, w tym m.in. placówek medycznych czy szkół, na terenie znajdującym się w bliskim sąsiedztwie zakupionej nieruchomości, co będzie przekładało się na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że takie okoliczności jak bliskie sąsiedztwo obiektów użyteczności publicznej czy infrastruktury społecznej także wpływa na wartość nieruchomości. Zważyć należy, iż powodowie dokonali zakupu spornej działki niedługo po wejściu Polski do Unii Europejskiej, gdy znacznie wzrósł poziom środków przeznaczanych na rozbudowę infrastruktury społecznej. W perspektywie wzrostu nakładów na inwestycje istnienie w pobliżu takiej infrastruktury byłoby pożądanym i oczekiwanym. Niewątpliwie, oficjalne ustanowienie zakazów o jakich mowa w wyżej wskazanej uchwale uniemożliwiło realizację tego typu inwestycji. Z uwagi na niewielką kwotę, nie sposób uznać, by wysokość wynikającej z powyższego szkody była zawyżona.

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

Zważywszy, iż powodowie przegrali niniejszy spór w przeważającej części 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.