

Sygn. akt I C 516/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Weronika Formela

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. H.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. kosztami procesu w całości obciąża powoda, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Beata Winnicka – Pyrgiel

Sygn. akt I C 516/18

UZASADNIENIE

Powód J. H. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 30.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 marca 2018 r. do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w R., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą o nr (...), znajdującej się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania wokół (...) w G., utworzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 129 ust. 2 ustawy Prawa ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew, a także w dalszym toku procesu, pozwany domagał się oddalenia powództwa na koszt powódki. Strona pozwana zakwestionowała objęte pozwem roszczenia zarówno, co do samej zasady, jak i co do wysokości, zarzucając w szczególności, iż w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powód nie doznał jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, przy czym nie doszło też do obniżenia jej wartości, a w konsekwencji nie doszło również do szkody, w tym wynikającej z przelotów statków powietrznych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. H. jest właścicielem nieruchomości położonej w R. oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą o nr (...) /okoliczności bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) –k.20-25/.

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę nr 203/XVIII/16 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., która weszła w życie w dniu 16 marca 2016 r.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono (...) (...) (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolacji 45 (...) w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – (...) w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej) (§ 4 uchwały).

Zgodnie z § 5 pkt 1 i 2 uchwały w (...) obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego:

- a) zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska;
- b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domu dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- e) dopuszczono lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

W(...) natomiast:

- a) zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska;
- b) zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c) zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d) dopuszczono przeznaczenie 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) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Objęta pozwem nieruchomość położona jest w strefie A obszaru ograniczonego użytkowania, wprowadzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. – obowiązującej od dnia 31 marca 2016 r. /okoliczności bezsporne, nadto: załącznik nr 3 do uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 –k. 69-77/.

Hałas związany z przelatującymi samolotami jest dokuczliwy dla powoda /dowód: przesłuchanie powoda w charakterze strony - k.295-296/.

Pismem datowanym na 20 lutego 2018 r. powód bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty, w terminie 7 dni, kwoty 200000 zł, jako odszkodowania w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania. Pismo doręczono w dniu 26 lutego 2018 r. /dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia– k.78-81/.

Nieruchomość powoda położona jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka na kształt prostokąta o powierzchni 0,7268 ha, z bramą wjazdową i ogrodzeniem. Na działce znajdują się: fundament budynku mieszkalnego jednorodzinnego, murowana ziemianka, domek rekreacyjny, ogród z altaną oraz drewniana wiata o wym. 5/9 m, stanowiąca zaplecze budowy. Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem rozpoczęto na podstawie pozwolenia na budowę z 08.02.2016 r., zmienionego decyzjami z 25.05.2016 r. oraz z 23.08.2018r.

Wartość nieruchomości powoda wg stanu z dnia 31 marca 2016r. i cen aktualnych wynosi 1187000 zł. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wiązało się ze zmniejszeniem wartości nieruchomości powoda /dowód: opinia biegłej sądowej – k.331-357; pismem uzupełniająca opinia – k.409-410; ustna uzupełniająca opinia – k.429-430/.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w R. oznaczonej jako działka nr (...), która znajduje się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. obowiązującej od dnia 16 marca 2016 r., a także że w 2018 r. powód bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości ich nieruchomości na skutek wejścia w życie wspomnianej uchwały. Powyższe okoliczności znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz w zeznaniach powoda J. H., które zostały ocenione jako wiarygodne.

W oznaczonym powyżej zakresie stan faktyczny sprawy był między stronami niesporny. Ustalony został również w oparciu o przywołane w poprzedzającej części niniejszego uzasadnienia dowody. Z kolei pozostałe dowody, które nie stanowiły podstawy ustaleń w przedmiotowym zakresie, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Dla określenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. doszło do obniżenia wartości nieruchomości objętej pozwem, miarodajna była opinia biegłej wraz z pisemną i ustną opinią uzupełniająca. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia uzupełniające. Biegła wyjaśniła zarówno przyjętą metodologię oraz wskazała, iż z analizy wynikało, że dla nieruchomości niezabudowanych, a za taką należało uznać nieruchomość powoda, bowiem na dzień wprowadzenia uchwały nieruchomość zabudowana było tylko niewykończonym domkiem letniskowym - różnica w wartości nieruchomości była nawet na plus.

W sprawie opiniowała biegła dysponującą fachową wiedzą specjalistyczną oraz odpowiednim doświadczeniem w reprezentowanej przez siebie dziedzinie, a wydana przez nią opinia – przy uwzględnieniu opinii uzupełniającej i ustnych wyjaśnień biegłej złożonych podczas rozprawy w dniu 24 listopada 2020 r. – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnętrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają logicznie z przesłanek, w oparciu o które zostały wyprowadzone.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął wniosek zarówno wniosek o zwrócenie się do organizacji rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny sporządzonego operatu przez biegłą, wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz z opinii biegłego sporządzonego w innej sprawie mając na uwadze, iż możliwość przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, dopuszczana jest przez art. 286 k.p.c.

tylko „w razie potrzeby”, przy czym potrzeba taka nie może być wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków i konkluzji opinii, lecz winna być następstwem umotywowanej krytyki sporządzonej opinii. Dlatego o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego, nie może decydować sam wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty, podważające miarodajność dotychczasowej opinii. Strona powodowa, wnosząc o dowód z opinii kolejnego biegłego wskazała, iż konieczność jego dopuszczenia wynika przede wszystkim z błędnych ustaleń. Zarzut podtrzymano mimo, że biegła szczegółowo wyjaśniła swoje stanowisko. Mając na uwadze treść zarzutu Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. 2019 r., poz. 1396 ze zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Koniecznymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej, przewidzianej w przywołanym unormowaniu, których kumulatywne spełnienie stanowi warunek sine qua non uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie, są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a szkodą. Po myśli zaś art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Mając powyższe na uwadze uznać należało, że brak podstaw pozwalających na kategoryczne ustalenie, by na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód w ogóle doznał szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Podkreślenia uzupełniająco wymaga, iż na gruncie niniejszej sprawy szkoda musi być implikowana wejściem w życie aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a zatem ustalając jej wartość nie można uwzględniać innych okoliczności, niemieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego.

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 129 ust. 2 a contrario Prawa ochrony środowiska w punkcie I wyroku Sąd powództwo oddalił.

W punkcie II wyroku, działając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., Sąd ustalił, że koszty procesu ponosi w całości – jako przegrywający sprawę –powód, jednocześnie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.