

Sygn. akt I C 608/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Weronika Sikora

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. B.

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 608/18

UZASADNIENIE

Powód Ł. B. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 29.200 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 marca 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 15.470 zł tytułem zwrotu kosztu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w lokalu mieszkalnym, w tym kosztów zakupu klimatyzatora z agregatem wraz z montażem, wymianą trzech okien i drzwi wejściowych. Zgłosił nadto żądanie obciążenia strony pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w G., znajdującej się w (...)obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w G., utworzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. W ocenie powoda, z uwagi na położenie nieruchomości w pobliżu lotniska straciło ono na wartości.

Pozwany w odpowiedzi na pozew, a także w dalszym toku procesu domagał się oddalenia powództwa na koszt powoda. 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 Ł. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), o łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi, wynoszącej 43,23 m², znajdującego się przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą o numerze (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr (...), wynoszący (...) części. Nieruchomość powoda znajduje się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, w obszarze zabudowy mieszkaniowej /bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) –k.19-30, wypis z rejestru gruntów – k.31, wypis z rejestru lokali – k.32, mapa ewidencji gruntów – k.33, fotokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...)– k.34-38/.

Objęta pozwem nieruchomość położona jest w strefie (...) 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. /bezsporne, nadto: uchwała Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. wraz z załącznikiem nr 2 i 4 – k.89-101/.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono, mocą § 4 przedmiotowej uchwały, dwie strefy – A (strefę wewnętrzną) i (...) (strefę zewnętrzną), która została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (...) w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – (...)w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej). W odniesieniu do strefy (...) obszaru ograniczonego użytkowania, w § 5 powołanej uchwały wprowadzono następujące ograniczenia: zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak między innymi szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka, jak też tworzenia stref ochronnych; zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak przykładowo szkoły, przedszkola, internaty, domu dziecka, z wyłączeniem jednak w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów; zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży /okoliczności bezsporne/.

Hałas związany z przelatującymi samolotami jest dokuczliwy dla powoda /dowód: zeznania świadków: M. B. – k.146, O. B. – k.147/.

Pismem datowanym na 8 lutego 2018 r. powód bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty, w terminie 14 dni kwoty 116.800 zł, jako odszkodowania w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania wraz z kosztami wygłuszenia nieruchomości /dowód: wezwanie do zapłaty – k.14-16/.

Wartość nieruchomości powoda przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 418.000 zł. Wartość tej nieruchomości bez uwzględnienia jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 394.000 zł. Nie nastąpił, zatem spadek wartości nieruchomości, a jej wzrost. Oszacowana wartość nieruchomości nie odbiega od cen podobnych nieruchomości na badanym rynku w analizowanym okresie zarówno w strefie (...), jak i poza strefą. Wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie spowodowało ograniczenia dla lokali mieszkalnych w (...) /dowód: opinia biegłej sądowej – k.160-188; pisemna uzupełniająca opinia biegłej – k.215-216; ustna uzupełniająca opinia biegłej – k. 232, pismo z (...) (...) z dnia 16 stycznia 2020 r. – k. 201/.

Sąd zważył, co następuje:

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 objętej pozwem nieruchomości powodów, miarodajna była opinia biegłej sądowej wraz z pisemną i ustną opinią uzupełniającą. Powód w żaden sposób nie zakwestionował opinii pisemnej, natomiast pozwany nie kwestionując wniosków końcowych, wniósł pewne zastrzeżenia do opinii. Do zgłoszonych zastrzeżeń pozwanego biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia. Biegła wyjaśniła zarówno przyjętą metodologię oraz wskazała, iż ograniczenia nie dotyczą lokali mieszkalnych. Podtrzymała pierwotną opinię wskazując, iż nie nastąpił spadek wartości nieruchomości przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania. Ceny w strefie utworzonego obszaru ograniczonego użytkowania rosły nawet nieznacznie szybciej niż położonych poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania.

W sprawie opiniowała biegła dysponującą fachową wiedzą specjalistyczną oraz odpowiednim doświadczeniem w reprezentowanej przez siebie dziedzinie, a wydana przez nią opinia – przy uwzględnieniu pisemnej opinii uzupełniającej i opinii ustnej wydanej podczas rozprawy w dniu 17 września 2020 r. – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnątrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają logicznie z przesłanek, w oparciu o które zostały wyprowadzone.

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.

Jako że objęta pozwem nieruchomość powoda stanowi lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku wielorodzinnym, położonym na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe, wskazania wymaga, iż uchwała Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania, nie wprowadza zasadniczo żadnych ograniczeń w odniesieniu do tego typu nieruchomości. Co więcej przyjmując stałe cechy przedmiotowej nieruchomości i szacując ją w kontekście rynku (...) i poza (...) uzyskano różnicę w wysokości 24.000 zł, która stanowi wzrost wartości nieruchomości z powodu położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Brak podstaw pozwalających na kategorię ustalenie, by na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powoda w ogóle doznał szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, bezprzedmiotowym czynił też ewentualne orzeczenie w niniejszej sprawie przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. 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.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż w odniesieniu do budynków innych niż pełniące funkcje szpitali, domów opieki społecznej i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przedmiotowa uchwała nie wprowadziła w strefie (...) jakichkolwiek wymagań technicznych (zob. § 6 uchwały).

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. 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.