

Sygn. I C 1480/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Urszula Minga-Głuszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Przełomieć

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2020 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa J. G. i K. G.

przeciwko (...) sp. z o.o. w G.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Kosztami procesu w całości obciąża powodów J. G. i K. G., pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1480/18

## UZASADNIENIE

Powodowie J. G. i K. G. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. kwoty 36.750 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według podwójnej stawki wynikającej z norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta KW (...), która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powodowie podnieśli, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, ograniczając fizycznie możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Konsekwencją powyższego jest szkoda, którą powołany przez stronę powodową biegły wyliczył na kwotę 49.000 zł, zaś kwota dochodzona przez powodów niniejszym pozwem stanowi szkodę proporcjonalną do ich udziału w rzeczonyj nieruchomości -  $\frac{3}{4}$  w dniu wprowadzenia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 203/XVIII/16.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powodowie nie doznali jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z jego nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową ani też nie wskazali,

w jaki sposób miało zostać ograniczone ich prawo własności. Podniósł też, że poziom hałasu w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania, w której znajduje się nieruchomość powodów, jest zgodny z dopuszczalnymi normami i nie ma związku z uchwałą w sprawie utworzenia tego obszaru. Zdaniem pozwanego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie wpływa też wartość nieruchomości powodów.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą o numerze KW (...) prowadzaną przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych.

/bezsporne, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej – k. 30-49; akt notarialny – k. 50-52; opinia biegłego sądowego (...) B. – k. 243-267

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 dwie strefy – A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna). (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej) (§ 4 uchwały).

Zgodnie z § 5 uchwały w strefie B obszaru 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 jako 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.

/bezsporne, nadto dowód: uchwała nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. – k. 120-132/

Nieruchomość powodów położona w G., przy ul. (...) znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania.

/bezsporne/

Pismem z dnia 26 marca 2018 r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz kwoty 150.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia otrzymania wezwania tytułem odszkodowania za utratę wartości należącej do nich nieruchomości.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 85/

Na dzień 26 marca 2019 r. wartość nieruchomości powodów przy ul. (...) w G. wynosiła 497.000,00 zł.

Gdyby nieruchomość przy ul. (...) w G. nie była położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jej wartość na dzień 26 marca 2019 r. wynosiłaby 459.000 zł.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie nałożyło na powodów idących ograniczeń w zakresie znoszenia hałasu niż przepisy dotychczas istniejące. Nieruchomość powodów, w dniu objęcia obszarem ograniczonego użytkowania stanowiła dom mieszkalny, a uchwała nie legalizuje dla takich nieruchomości parametrów przewyższających normy hałasu.

Wartość nieruchomości nie spadła. Wartość nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim wzrosła o 10%.

/dowód: opinia biegłego sądowego M. B. – k. 243-267, opinia uzupełniająca – k. 299-300, ustna opinia uzupełniająca –protokół elektroniczny – płyta- k. 331/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ul. (...), która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powyższe okoliczności znalazły też potwierdzenie w dowodach z dokumentów, wskazanych w części ustalającej stan faktyczny.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powodów, albowiem zebrany w sprawie materiał dowodowy przyczynił się do dostatecznego wyjaśnienia sprawy, bez potrzeby przeprowadzenia dowodu z zeznań stron, wobec czego nie ziszcili się przesłanki wskazane w art. 299 k.p.c.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłego sądowego z zakresu (...) (...) B. sporządzona na okoliczność ustalenia czy w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości powodów wynikającymi z ustanowienia (...) ograniczonego (...) Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z 29 lutego 2016r zmieniła się wartość nieruchomości powodów, jeżeli tak to o ile, jaka byłaby gdyby uchwała nie weszła w życie, ustalenia, jaka jest wartość nieruchomości z ograniczeniami w korzystaniu wynikającymi z treści uchwały i jaka byłaby gdyby tych ograniczeń nie było. Zdaniem Sądu opinia biegłego (...) B. została sporządzona w sposób prawidłowy, profesjonalny i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponadto, biegły w uzupełniającej opinii pisemnej oraz w ustnej opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów powodów, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegły wyjaśnił, że przyjęta przez niego metoda dyferencyjna jest odpowiednia i zalecana w środowisku rzeczoznawców majątkowych do określenia wartości szkód na nieruchomościach położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, a nadto, że dobór nieruchomości podobnych przyjętych do porównania nastąpił w oparciu o jego wiedzę, rozeznanie i posiadane informacje. Należy również zauważyć, że biegły w tabelach zawartych w opiniach wymienił dane i cechy nieruchomości przyjętych do porównania, co pozwalało powodom na ich weryfikację. Na rozprawie w dniu 18 lutego 2020 r. biegły M. B. wskazał, że wszystkie nieruchomości wskazane w opinii zostały dobrane prawidłowo, zaś najistotniejszą cechą w procesie wyceny jest lokalizacja nieruchomości. Przyjęte do analizy nieruchomości porównawcze były wystarczające do sporządzenia opinii, tym bardziej, że nieruchomości stanowiące domy mieszkalne stanowią mniej zróżnicowany rynek. Biegły podał również, że rynek ma tendencję wzrostową, zaś w sytuacji braku ponadnormatywnych emisji brak jest przesłanek do wskazania, iż doszło do stygmatyzacji.

W ocenie Sądu biegły – zarówno w uzupełniającej opinii pisemnej, jak i podczas rozprawy w dniu 18 lutego 2020 r. – wyjaśnił wszelkie zastrzeżenia do opinii, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela. Biegły wskazał, że posłużył się metodą dyferencyjną, jako najbardziej dokładną. Podkreślić należy, że biegły składał wyjaśnienia w sposób pewny i stanowczy, zaś Sąd nie dopatrył się w nich błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby podważyć sporządzoną przez biegłego opinię. W ocenie Sądu przygotowana opinia odpowiada prawu, w

szczególności operat jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r, nr 207, poz. 2109). W § 4 Rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z metod była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod.

Z tych też względów Sąd stwierdził brak podstaw do sporządzenia opinii przez innego biegłego sądowego. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niezupełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (por. orzeczenie SN z 18.06.1952, C 1108/51 NP. 1953, nr 10 s 93; postanowienie SN z 29.06.1973 I CR 271/73, wyrok SN z 15.02.1974r, II CR 817/73, uzasadnienie wyroku SN z 10.02.2000, II CR 399/99 OSNP 2001 nr 15, poz. 497, wyrok SN z 08.02.2002 II UICN 112/01 OSNP 2003, nr 23 poz 580). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (por. orzeczenie SN z 19.07.1952 I C 207/52; wyrok SN z 24.08.1972, II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz 93). Równocześnie nie można przyjmować, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z 15.11.2001, II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii, przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z 05.11.1974 I CR 562/74. W ocenie Sądu, po przeprowadzeniu dowodu z pisemnej oraz ustnej opinii biegłego Sądowego brak było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Powodowie domagali się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości ich nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) z powodu objęcia jej strefą B obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Podstawą prawną tego roszczenia był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, 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. Art. 136 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska stanowi natomiast, że obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

W świetle powyższych uwag na początku należy wskazać, iż nieruchomość powodów stanowi dom jednorodzinny. Uchwała Sejmiku Województwa (...) ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadza natomiast żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z tego typu nieruchomości (§ 5 lit. d i e), co oznacza, że powodowie nie ponieśli żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku ich nieruchomości nie można mówić o szkodzie w postaci spadku jej wartości spowodowanej samym umieszczeniem jej w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Zdaniem Sądu, z opinii biegłego (...)B. jasno wynika, że różnica wartość nieruchomości dla hipotetycznego stanu położenia nieruchomości poza obszarem ograniczonego użytkowania (459.000 zł), a wartością nieruchomości dla faktycznego stanu położenia nieruchomości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania (497.000 zł) wyniosła -38.000 zł. Zatem wartość szkody wynosi: „0”. Biegły nie stwierdził wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, a także nie stwierdził wpływu samego faktu tzw. (...) w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem wyceny

W niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w postaci: zdarzenia polegającego na uchwaleniu aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania obejmującego nieruchomość poszkodowanego, szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą.

Sąd przy tym nie znalazł podstaw do zastosowania art. 322 kpc. Wskazany przepis daje możliwość zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe (...). Warunkiem zastosowania art. 322 kpc jest przesądzenie istnienia szkody (dochodzonej należności); ta przesłanka odpowiedzialności musi być wykazana na zasadach ogólnych, z zastosowaniem

przewidzianej w Kodeksie postępowania cywilnego aparatury dowodowej (por. orzeczenie SN z 23.10.1957 r., 1 CR 881/56, RPEiS 1958/4, s. 325, oraz wyroki SN: z 16.12.1963 r., 1 CR 412/62, OSNCP 1964/10, poz. 212, z omówieniem E. W., Przegląd orzecznictwa, NP (...)–8, s. 869; z 12.10.2007 r., V CSK 261/07, LEX nr 497671 i z 24.06.2015 r., II CSK 554/14, (...), s. 32, z komentarzem P. M., M. Praw. (...), s. 25). W ocenie Sądu, przesłanki określone w powyższym przepisie nie zachodzą. Sąd ustalił, na podstawie zebranego materiału dowodowego, w tym przede wszystkim opinii biegłego, że do powstania szkody nie doszło. Co więcej, z opinii biegłego wynika, że wartość nieruchomości powodów wzrosła o 38.000 zł. Uznanie przez Sąd przy jasnej i wyczerpującej argumentacji biegłego o braku szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, że powodom należy się odszkodowanie, stanowiłoby dowolną, nie zaś swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, do czego Sąd nie jest uprawniony.

Z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska a contrario oddalił powództwo, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. uznając pozwanych za stronę przegrywającą spór. Jednocześnie, na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

## ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...)

3. (...)

G., dnia 20 marca 2020 r.

SSR Urszula Minga-Głuszczyk