

Sygnatura akt: I C 322/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu w G. dnia 5 sierpnia 2021 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. Z.

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

o zapłatę

I. oddala powództwo,

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

Sygn. akt I C 322/18

UZASADNIENIE

Powód D. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 marca 2018 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), który znajduje się w (...)obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały (...) (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powód podniósł, że w następstwie ograniczeń przewidzianych w treści uchwały, zwłaszcza ograniczeń w zabudowie, nastąpiło zarówno obniżenie wartości nieruchomości, jak i przekroczone zostały dopuszczalne normy hałasu. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości stanowiącej jego własność, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany kwestionował roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powód nie doznał jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z jego nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową, ani też nie wskazał w jaki sposób miało zostać ograniczone jego prawo własności. Podniósł też, że mimo rozbudowy lotniska poziom hałasu w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania, w której znajduje się nieruchomość powoda, 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 strony powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. Z. jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 35,60 m², dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), położony na pierwszej kondygnacji.

Z własnością lokalu związany jest udział (...) części w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych.

/bezsporne/

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę (...) 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 – (...) (strefa wewnętrzna) i (...) (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 (...) 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 z 29 lutego 2016 r. – k. 107-121/

Nieruchomość przy ul. (...) w G. znajduje się w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania ((...)).

/bezsporne/

Wartość objętej pozwem nieruchomości powoda przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 337.000 zł, natomiast wartość tej nieruchomości przy założeniu położenia jej poza obszarem ograniczonego użytkowania wynosiłaby 334.000 zł. Natomiast trend zmian poziomu cen na skutek wpływu czasu był wyższy w obydwu okresach badawczych o jeden punkt procentowy – co wskazuje, że nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości mimo objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania.

/dowód: opinia biegłej - k. 350-368, opinia uzupełniająca biegłej – k. 415-420, aktualizacja opinii – k. 509-548/

Pismem datowanym na 20 lutego 2018 r., doręczonym pozwanemu w dniu 26 lutego 2018 r., powód bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty, w terminie 7 dni, kwot po 200.000 zł - jako odszkodowania z tytułu obniżenia wartości należącej do niej nieruchomości lokalowej w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania.

/dowody: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 77-80/

Sąd zważył, co następuje:

Powód w sprawie niniejszej dochodził od pozwanego zapłaty odszkodowania w kwocie 10.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w G., stanowiącej jego własność, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miały opinie biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. D.. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając do akt aktualizację sporządzonego operatu szacunkowego. Biegła wyjaśniła nadto w szczególności, że wyliczenia z opinii pierwotnej dotyczące wartości nieruchomości nie są aktualne, jednakże wnioski w zakresie cen nieruchomości lokalowych położonych w strefie (...) i poza strefą w konkretnej lokalizacji dzielnicy P. M. w G. są nadal aktualne. Przy czym przedmiotem opinii nie było ustalenie wartości nieruchomości, a obliczenie spadku jej wartości. Biegła podtrzymała przy tym stanowisko, iż nie nastąpił spadek wartości rzeczowej nieruchomości. Biegła w przeprowadzonej aktualizacji przeprowadziła analizę rynku lokalnego nieruchomości od marca 2019 r. do marca 2021 r. i weryfikowała zachowania uczestników rynku nieruchomości. Biegła przeanalizowała 99 transakcji nieruchomości podobnych położonych w strefie obszaru ograniczonego użytkowania oraz 63 transakcji podobnymi nieruchomościami poza wskazaną strefą (...). Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Biegła podkreśliła, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana budynkiem o funkcji opisanych w § 6 lit. a przedmiotowej uchwały, a zatem wskazane wymagania techniczne jej nie dotyczą. Nadto biegła wskazała, że trend zmian poziomu cen na skutek upływu czasu był wyższy w obydwu okresach badawczych o jeden punkt procentowy dla transakcji poza (...), co jednak aktualizacja cen nie spowodowała zmian w tej relacji.

W ocenie Sądu uzasadnienie opinii było rzeczowe, a wnioski wyprowadzone z dokonanych ustaleń - logiczne. Biegła zasadnie przyjęła do porównania ceny nieruchomości, zaistniałe przed i po wprowadzeniu (...) w ramach jednej konkretnej lokalizacji – P. – M. i Z. w G., które przecięte jest granicami strefy (...) (tj. obejmuje zarówno nieruchomości znajdujące się w strefie (...), jak i te ulokowane poza tą strefą).

W sprawie opiniowała biegła dysponującą fachową wiedzą specjalistyczną oraz odpowiednim doświadczeniem w reprezentowanej przez siebie dziedzinie, a wydana przez nią opinia – przy uwzględnieniu opinii uzupełniających i złożonej aktualizacji – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnętrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają logicznie z przesłanek, w oparciu o które zostały wyprowadzone.

Nadto Sąd ma na uwadze, iż zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy - sporządzona na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego opinia o wartości nieruchomości (art. 156 ust. 1 u.g.n.) - może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od chwili jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, przewidzianych w art. 154 u.g.n. Po upływie tego okresu operat szacunkowy - w myśl art. 156 ust 4 u.g.n. - może być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga także - stosownie do art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie lub zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii w sprawie (postanowienie Sądu najwyższego z dnia 20 maja 2010 roku, (...) 2011/1/9). Z przedstawionych wywodów wynika, że opinia (operat szacunkowy) sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego E. D. w dniu 15 marca 2021 r., stanowiąca podstawę wydania roszczenia w niniejszej sprawie, wymagała aktualizacji w sposób wskazany w art. 156 u.g.n.

W tym stanie rzeczy, Sąd postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2021 r. powołując się na przepis art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego zakresu szacowania wartości nieruchomości, gdyż biegła odniosła się do twierdzeń powoda w sposób wyczerpujący w sporządzonej opinii zasadniczej, uzupełnionej opinią pisemną oraz zaktualizowaną opinią z dnia 15 marca 2021 roku. W ocenie Sądu, wymieniony wniosek zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania, gdyż okoliczności co do których miałyby wypowiedzieć się biegła zostały przez nią wyjaśnione w przedłożonych opiniach.

W ocenie Sądu za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać dokumenty załączone do odpowiedzi na pozew pozwanego, gdyż dotyczyły one w głównej mierze poziomu hałasu związanego z ruchem (...) im. (...) w G., co zdaniem Sądu nie miało znaczenia w tej sprawie. Sąd zaznacza także, iż wskazywane przez strony i cytowane w pismach procesowych liczne fragmenty orzecznictwa sądów powszechnych w (...) i W. dotyczą innych obszarów ograniczonego użytkowania - utworzonych wokół innych lotnisk, o innych uwarunkowaniach i położeniu, na podstawie innych uchwał, co ma niewątpliwie wpływ na specyficzne okoliczności każdej ze spraw. Powyższe rozstrzygnięcia dotyczą zatem odmiennych stanów faktycznych i prawnych.

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, 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 powoda stanowi mieszkanie w budynku wielorodzinnym, położonym na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe. Uchwała (...) (...) ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadza natomiast żadnych ograniczeń w zakresie korzystania z tego typu nieruchomości (§ 5 lit. d i e), co oznacza, że powód nie poniósł żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku jego nieruchomości nie można mówić o szkodzie w postaci spadku jej wartości spowodowanej samym umieszczeniem jej w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania. Zdaniem Sądu, z opinii biegłej wynika wprost, że nie nastąpił spadek wartości nieruchomości – biegła dokonała analizy rynku nieruchomości podobnych, zarówno położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, jak i poza nim, przed i po wprowadzeniu obszaru. Wynikiem tej analizy było stwierdzenie, że nieruchomość powoda nie straciła na wartości na skutek wprowadzenia obszaru.

Brak było też podstaw pozwalających przyjąć, by poprzez wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło usankcjonowanie podwyższonego poziomu hałasu dla położonych w strefie (...) nieruchomości o standardowych wymaganiach akustycznych. Stosownie bowiem do punktu Lp. 2 Tabeli nr 2 znajdującej się w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112 ze zm.), normę prawną w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, obowiązującą na terenach o przeznaczeniu innym niż tereny o podwyższonych wymaganiach akustycznych, w tym w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej, wyznaczają odpowiednio wskaźniki: LAeqD = 60 dB oraz LAeqN = 50 dB. Tymczasem stosownie do § 4 ust. 1 uchwały (...) (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...), poziomy dźwięku stanowiące podstawę wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania i strefy (...) są niższe (zob. § 3 ust. 1 oraz § 4 ust. 1 uchwały). Powód nie dowiódł tymczasem, by faktyczne poziomy hałasu w strefie (...) przekraczały normy przewidziane w powołanym rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Tym samym nie sposób też twierdzić, by wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania mogło skutkować wyrządzeniem szkody związanej z usankcjonowaniem konieczności znoszenia hałasu przekraczającego dopuszczone prawem normy.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie powód nie wykazał przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w postaci szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem (uchwaleniem aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania obejmującego nieruchomość powoda) a szkodą, do czego był zobowiązany zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu.

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.

W punkcie II, 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.