

Sygn. akt I C 441/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Piotr Polczyński

Protokolant: stażystka Weronika Formela

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. D., A. D.

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

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. ustala, że koszty procesu ponoszą w całości solidarnie powodowie Ł. D. i A. D. oraz pozostawia ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Piotr Polczyński

UZASADNIENIE

Powodowie Ł. D. i A. D. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 10.000,-zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (28 marca 2018 r.) do dnia zapłaty. Zgłosili nadto żądanie obciążenia strony pozwanej kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że są współwłaścicielami, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., znajdującej się w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w G., utworzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Wskazali nadto, że dochodzone roszczenie główne stanowi część, wynoszącego co najmniej 100.000,-zł, należnego im odszkodowania z tytułu utraty wartości przedmiotowej nieruchomości wynikłej z wprowadzenia powołanego obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie ponadto przywołali podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Stanowisko swoje Ł. D. i A. D. w dalszym toku procesu podtrzymali.

W odpowiedzi na pozew, a także w dalszym toku procesu, pozwany domagał się oddalenia powództwa na koszt powodów. 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 powodowie nie doznali jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, przy czym nie doszło też do obniżenia jej wartości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ł. D. i A. D. są współwłaścicielami, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynoszącej (...)m², znajdującego się przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą o numerze (...). Z własnością tego lokalu związany jest, wynoszący (...) części, udział w nieruchomości wspólnej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Nieruchomość powodów znajduje się w budynku mieszkalnym wielokolalowym, w obszarze zabudowy mieszkaniowej.

/bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) - k. 20-25; wydruk treści działu I-O księgi wieczystej numer (...) - k. 26-30; przesłuchanie powódki - k. 290 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 14 listopada 2018 r., od 00:03:45); przesłuchanie powoda - k. 290 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 14 listopada 2018 r., od 00:13:18)/

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/

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 (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB 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.

/bezsporne/

Nabywając objętą pozwem nieruchomość powodowie mieli świadomość usytuowania jej w pobliżu lotniska. Hałas związany ze zwiększającą się liczbą przelatujących samolotów jest dla nich dokuczliwy.

/dowody: przesłuchanie powódki - k. 290 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 14 listopada 2018 r., od 00:03:45); przesłuchanie powoda - k. 290 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 14 listopada 2018 r., od 00:13:18)/

Pismem datowanym na 19 marca 2018 r., nadanym w placówce pocztowej dnia 23 marca 2018 r., powodowie bezskutecznie wezwali pozwanego do zapłaty, w terminie 7 dni, kwoty 100.000,-zł jako odszkodowania w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania.

/dowody: wezwanie do zapłaty – k. 79; potwierdzenie nadania – k. 80/

Wartość nieruchomości przy ul. (...) w G. przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 717.000,-zł. Wartość tej nieruchomości bez uwzględnienia jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania została wyliczona przez biegłą na kwotę 724.000,-zł. Jednakże różnica procentowa wartości nieruchomości (na poziomie 0,97 %) jest bardzo mała i nie wskazuje na utratę jej wartości w następstwie wejścia 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.. Przedmiotowa różnica mieści się w granicach błędów statystycznego, a biorąc pod uwagę znaczną wartość nieruchomości, również w granicach kwot negocjacji. Ceny

nieruchomości położonych przy ulicy (...) w G. stale rosną i są jednymi z najwyższych w dzielnicach G.: Z. i P.-M.. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynęło również na spowolnienie przedmiotowego wzrostu.

/dowód: opinia biegłej – k. 305-345; pisemna uzupełniająca opinia biegłej – k. 373-383; ustne uzupełniające wyjaśnienia biegłej – k. 429 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 3 czerwca 2020 r./

Sąd zważył, co następuje:

W oznaczonym powyżej zakresie stan faktyczny sprawy był między stronami niesporny. Ustalony został również 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 wraz z pisemną opinią uzupełniająca i ustnymi wyjaśnieniami biegłej złożonymi podczas rozprawy w dniu 3 czerwca 2020 r. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia uzupełniające. Biegła wyjaśniła nadto w szczególności, że bardzo mała różnica procentowa wartości nieruchomości przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania i przy założeniu położenia jej poza tym obszarem (na poziomie 0,97 %) - mieszcząca się w granicach błędu statystycznego - nie wskazuje na utratę jej wartości w następstwie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Różnica ta, biorąc pod uwagę znaczną wartość nieruchomości, mieści się w granicach kwot negocjacji. Co nadto istotne, ceny nieruchomości położonych przy ulicy (...) w G. stale rosną i są jednymi z najwyższych w dzielnicach G.: Z. i P.-M.. Szczególnego zaakcentowania nadto wymaga, iż - jak stwierdziła biegła w końcowej części swoich ustnych uzupełniających wyjaśnień złożonych podczas rozprawy w dniu 3 czerwca 2020 r. - wprowadzenie obszaru ograniczonego nie doprowadziło do spowolnienia tempa przedmiotowego wzrostu.

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 3 czerwca 2020 r. – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnątrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają logicznie z przesłanek, w oparciu o które zostały wyprowadzone.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do uwzględnienia któregośkolwiek z wniosków powodów zgłoszonych w ich piśmie procesowym datowanym na 28 maja 2020 r.

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 powodów 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. (...) ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania nie wprowadza zasadniczo żadnych ograniczeń w odniesieniu do tego typu nieruchomości. Biegła co prawda wyliczyła nieznaczną różnicę wartości nieruchomości

powodów przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania i przy założeniu położenia jej poza tym obszarem, to jednak wyjaśniła jednocześnie, iż mieści się ona w granicach błędu statystycznego oraz nawet poniżej kwot negocjacyjnych (biorąc pod uwagę znaczną wartość nieruchomości) oraz jednocześnie - co istotne - że nie można stwierdzić, by różnica ta była następstwem wejścia w życie powołanej uchwały. Brak podstaw pozwalających na kategorię ustalenie, by na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powodowie w ogóle doznali szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, bezprzedmiotowym czynił też ewentualne orzekanie 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, nie mieszczących 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). Nie może być więc mowy o powstaniu po stronie powodów roszczenia o odszkodowanie implikowanego koniecznością dostosowania objętego pozwem lokalu mieszkalnego do wymagań technicznych dotyczących budynków zlokalizowanych w obszarze ograniczonego użytkowania.

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. ze stosowanym per analogiam (jako że po stronie powodów nie zachodzi solidarność czynna wierzycieli) art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c. i w zw. z art. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., Sąd ustalił, że koszty procesu ponoszą w całości – jako przegrywający sprawę – solidarnie powodowie, jednocześnie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.