

Sygn. akt I C 566/18

POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 31 maja 2021 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa

T. L.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

o zapłatę

postanawia

na podstawie art. 15zsz² ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem C.-19, innych chorób zakaźnych i wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zamknąć rozprawę.

Sygn. akt I C 566/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 31 maja 2021 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa T. L.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda T. L. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 5417 zł (słownie: pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od powoda T. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 1435,30 zł (słownie: tysiąc czterysta trzydzieści pięć złotych trzydzieści groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 566/18

UZASADNIENIE

Powód T. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 58.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 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 (...) 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 zawężenie granic właścicielskich. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości stanowiącej jego własność, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego pozwanego.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 28 sierpnia 2018 r. w sprawie o sygn. akt I C 566/18 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w sprzeciwie od nakazu zapłaty 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 B 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:

T. L. jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 71,80 m², dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), położony na(...), do lokalu przynależy komórka lokatorska, dwa miejsca w hali garażowej i dwa naziemne miejsca postojowe.

Z własnością lokalu związany jest udział (...) 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. (...) (...) 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(...) (...) i(...). (...) została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii (...)w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią (...) 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 z 29 lutego 2016 r. – k. 158-172/

Nieruchomość przy ul. (...) znajduje się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania ((...)).

Wprowadzenie strefy (...) nie spowodowało spadku cen nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkaniowym na terenie G.. Nastąpił wzrost wartości w okolicy 1%.

Wartość ta mieści się w przedziale tolerancji błędu.

dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B. –k. 207-233, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B. –k. 255- 257, pisemna opinia aktualizacyjna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B. –k. 302-306, ustna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B. –k. 323-236.

Sąd zważył, co następuje:

Powód w sprawie niniejszej dochodził od pozwanego zapłaty odszkodowania w kwocie 58.000 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 M. B.. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia uzupełniające. 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 rzeczony nieruchomości, a co więcej nastąpił wzrost jej ceny.

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 ustnych wyjaśnień biegłej złożonych podczas rozprawy w dniu 12 stycznia 2021 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 Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego 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 biegły szczegółowo wyjaśnił swoje stanowisko. Mając na uwadze treść zarzutu Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

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.

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 (...)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.

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.

Zgodnie z treścią przepisów art. 232 k.p.c. i art. 6 k.p.c. in fine to strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód z urzędu, ale nie ma takiego obowiązku. Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to strony dysponują przedmiotem postępowania m.in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów. W niniejszej sprawie pozwany całkowicie zignorował obowiązek nałożony przez cytowane przepisy. Samo zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje ten tylko skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nie udowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości

tych twierdzeń na innej podstawie (SN 28.04.1975 III CRN 26/75). Reguły dowodzenia, a więc rozkład ciężaru dowodu, określa przepis art. 6 k.c. Wynika z niego przedmiot i osoba, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Artykuł ten jednoznacznie stanowi, że ciężar udowodnienia faktów spoczywa na stronie, która wywodzi z tych faktów skutki prawne (SN I CKU 45/96 OSNAP 1997/6-7/76).

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 powodów za stronę przegrywającą spór w całości, a w konsekwencji zobowiązaną do zwrotu pozwanemu kwoty 5.417 zł, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł, ustalone w oparciu o przepis § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu tj. w dniu 17 kwietnia 2018 r., powiększone o opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17zł.

W toku procesu przyznano biegłej sądowej wynagrodzenie w łącznej kwocie 2.908,30zł.

Powód uiścił zaliczkę na poczet wynagrodzenia w wysokości 1.500 zł. Z tego względu Sąd zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu w pkt III wyroku zasądził od powoda T. L. kwotę 1.435,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt: I C 566/18

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

(...)