

Sygn. akt I C 750/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2022 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 24 stycznia 2022 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa N. M. i S. M.

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od N. M. i S. M. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od N. M. i S. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 743,91 (siedemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych).

Sygn. akt I C 750/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 23 maja 2018 r. powodowie N. M. i S. M. domagali się zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 40 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 17 marca 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul (...), która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G., wprowadzonego uchwałą nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa (...) z 29 lutego 2016 r.

Powodowie podnieśli, że wzrost ilości operacji lotniczych i związany z tym hałas lotniczy, doprowadził do spadku wartości ich nieruchomości, co uprawnia ich do dochodzenia od pozwanego odszkodowania na podstawie art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódek kosztów procesu, kwestionując roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powódka nie doznała jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z ich nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową, ani też nie wskazała w jaki sposób miało zostać ograniczone jej prawo własności. Podniósł też, że mimo rozbudowy lotniska poziom hałasu w (...) obszaru ograniczonego użytkowania, w której znajduje się nieruchomość powódki, 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 na wartość nieruchomości strony powodowej.

Sąd ustalił następujący, istotny dla rozstrzygnięcia, stan faktyczny:

N. M. i S. M. są właścicielami na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość znajduje się w (...) obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego wokół (...) im. (...) w G. uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 29 lutego 2019 r. nr 203/XVIII/16.

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto: wydruk księgi wieczystej – k. 12-14, uchwała Sejmiku – k. 83 – 86.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono (...) (...) i B (...). (...) 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) (§ 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 jak 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, domy 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. wraz z załącznikami – k. 23-27.

Pismem z 5 marca 2018 r. N. M. i S. M. bezskutecznie wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do zapłaty kwoty 56 000 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości rynkowej nieruchomości i 20 000 zł tytułem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości.

dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem nadania – k. 22 – 23.

Wprowadzenie uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania nie spowodowało obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość przeznaczona jest na cele mieszkaniowe, położoną w całości w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. W tej strefie nie ustanowiono ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, powodujących obniżenie wartości nieruchomości, w związku z czym szkoda nie występuje.

Analiza rynku nieruchomości podobnych nie wskazywała również na tzw. „stygmatyzację” nieruchomości na rynku, która miałaby być jedyną i wyłączną przyczyną ewentualnego spadku wartości nieruchomości powódki.

dowód: opinia biegłej w zakresie wyceny nieruchomości – k. 206-255; pisemna uzupełniająca opinia biegłej w zakresie wyceny nieruchomości – k. 292-295.

Sąd zważył, co następuje:

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miały opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości G. K.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, jest jasna, wewnątrznie spójna, pełna oraz rzetelna. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonująco w pisemnej opinii uzupełniającej. Biegła sądowa w sposób jasny i zrozumiały przedstawiła sposób ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także w sposób rzetelny przedstawiła analizę rynku nieruchomości. Biegła sądowa wyjaśniła zasadność zastosowanej metody szacowania nieruchomości, dokonała porównania szeregu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości powódki. Jak wynika z opinii, biegła przy wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględniła także okoliczności związane z położeniem wycenianej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Biegła podtrzymała przy tym stanowisko, iż nie nastąpił spadek wartości rzeczonyj nieruchomości. Sąd nie dopatrywał się jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii biegłej wiarygodności. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty wobec opinii w ocenie Sądu nie znajdują uzasadnienia. Biegła sądowa w pisemnej opinii uzupełniającej podtrzymała sporządzoną opinię.

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

Sąd nie znalazł podstaw, aby przeprowadzoną analizę przez biegłą uznać za błędną. Dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii lub wezwanie biegłej w celu złożenia ustnych wyjaśnień do opinii na podstawie art. 286 k.p.c. uzależnione jest od decyzji sądu a brak jest takiej potrzeby, gdy opinia jest jasna i kompletna, w pełni odnosi się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłej nie budzą wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłą zagadnień będących przedmiotem opinii. Co więcej biegła, w pisemnej uzupełniającej opinii, w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśniła wszystkie zastrzeżenia do opinii składane przez stronę powodową.

W konsekwencji, Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, gdyż biegła odniosła się do twierdzeń powoda w sposób wyczerpujący w sporządzonej opinii zasadniczej, uzupełnionej opinią pisemną. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niepełność 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, jak już zaakcentowano wyżej, po przeprowadzeniu dowodu z pisemnej opinii uzupełniającej brak było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

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 powódki stanowi nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, która położona jest na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe. 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 powódka nie poniosła żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku jej 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. Wynikiem tej analizy było stwierdzenie, że nieruchomość powódki nie straciła na wartości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Zatem niezależnie od kwestii ewentualnych ograniczeń nałożonych w uchwale, również nie nastąpiła tzw. „stygmatyzacja” nieruchomości na rynku. Korzystanie przez powódkę z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Gdyby samo położenie w (...) było czynnikiem wpływającym na wartość to równie dobrze każdy inny plan zagospodarowania byłby takim czynnikiem.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie powódka nie wykazała 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 powodów) a szkodą, do czego była zobowiązana zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu.

Należy również wskazać, że uchwała nie wprowadza żadnych dodatkowych wymagań co do klimatu akustycznego nieruchomości mieszkalnych – takie wymogi dotyczą wyłącznie nieruchomości mieszkalnych położonych w(...). Dlatego też bezzasadne było prowadzenie dalszego postępowania dowodowego na okoliczność rzeczywistego poziomu hałasu lotniczego na nieruchomości powodów.

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. 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 niniejsze postępowanie w całości, a w konsekwencji, zobowiązaną do zwrotu pozwanemu na jego żądanie celowych kosztów obrony, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego, określone zgodnie z przepisem § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa, w łącznej wysokości 3617 zł. Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., powodowie obciążeni zostali

obowiązkiem poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w zakresie nie pokrytym z uiszczonej przez stronę zaliczki w wysokości 743,91 zł.