Sygn. akt I C 983/18

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Weronika Sikora

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

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

o zapłatę

I. oddala powództwo,

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

SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Sygn. akt I C 983/18

UZASADNIENIE

Powód A. M. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 40.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz 10000 zł tytułem kosztów adaptacji akustycznej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 marca 2018 r. do dnia zapłaty Zgłosił nadto żądanie obciążenia strony pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., znajdującej się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w G., utworzonego mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości na koszt powoda. 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 powód nie doznał jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, przy czym nie doszło też do obniżenia jej wartości, a w konsekwencji nie doszło również do szkody, w tym wynikającej z przelotów statków powietrznych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), o łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi, wynoszącej (...)m^2, znajdującego się przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą o numerze (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr (...), wynoszący (...) części. Nieruchomość powoda znajduje się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, w obszarze zabudowy

mieszkaniowej /okoliczności bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) k.21-33, wypis z rejestru lokali k.34, wypis z rejestru gruntów k.35, mapa ewidencji gruntów k.36, postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 21 września 2015r. XIII 1Co 1116/13 k.37/.

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. /okoliczności bezsporne, nadto: uchwała Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. wraz z złącznikami k.177-192/.

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 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). 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 /okoliczności bezsporne/.

Hałas związany z przelatującymi samolotami jest dokuczliwy dla A. M. /dowód: przesłuchanie powoda w charakterze strony k.205-206 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 19 lutego 2019r. k. 207/.

Pismem datowanym na 19 lutego 2018 r. powód bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty, w terminie do 9 marca 2018r., kwoty 110000 zł, jako odszkodowania w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania wraz z kosztami wygłuszenia nieruchomości /dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k.38-41v./.

Wartość nieruchomości powoda przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 513000 zł. Wartość tej nieruchomości bez uwzględnienia jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego stanowi kwotę 500.000 zł. Nie nastąpił spadek wartości nieruchomości, a jej wzrost. Oszacowana wartość nieruchomości nie odbiega od cen podobnych nieruchomości na analizowanym rynku w analizowanym okresie zarówno w strefie (...), jak i poza strefą. Wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/ XVIII/16 z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie spowodowało ograniczenia dla lokali mieszkalnych w strefie B /dowód: opinia biegłej sądowej k.222-251, pisemna opinia uzupełniająca k.303- (...), ustna opinia k.322-323 (protokół elektroniczny k.325), pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) z dnia 16 stycznia 2020 r. k.279/.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wiązało się ze zmniejszeniem wartości przedmiotowej nieruchomości. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie wiąże się z legalizacją poziomu hałasu przekraczającego dopuszczalne natężenia normatywne w ramach strefy B. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie ograniczyło w całości ani w części dotychczasowego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości ani korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym było, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., 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.

Sąd wziął pod uwagę również pozostałe dowody w postaci dokumentów: odpisu z księgi wieczystej, wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w materiale dowodowym, albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby, zaś żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności w toku postępowania, nie budziła ona również wątpliwości Sądu.

Sąd dał wiarę dokumentowi w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Dokument ten stanowi akt prawa miejscowego, został on sporządzony przez uprawniony organ zgodnie z procedurą przewidzianą przepisami prawa. Wskazany akt prawa miejscowego nie został w toku postępowania podważony przez którąkolwiek ze stron. Sąd także ma na uwadze, że wskazana uchwała nie została zaskarżona przez żadną ze stron do sądu administracyjnego. Akt prawa miejscowego, jakim jest uchwała Sejmiku Województwa (...) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania ma moc powszechnie obowiązującą.

Dla określenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mocą ww. uchwały doszło do obniżenia wartości objętej pozwem nieruchomości powoda, miarodajna była opinia biegłej sądowej wraz z jej uzupełnieniami.

Sąd za wiarygodny dowód uznał opinię sporządzoną przez biegłą sądową M. B.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, w sposób prawem nakazany, jest jasna, wewnętrznie spójna, pełna oraz rzetelna. Biegła sądowa w sposób jasny i zrozumiały przedstawiła sposób ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także w sposób rzetelny przedstawiła analizę rynku nieruchomości. Wyjaśniła zasadność zastosowanej metody szacowania nieruchomości, dokonała porównania szeregu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości powoda. Ponadto dokonała analizy rynku nieruchomości pod względem podaży i popytu w okresie od dnia 31 marca 2016 r. do dnia, na który określono wartość przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z opinii, biegła przy wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględniła okoliczności związane z położeniem wycenianej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Sąd nie dopatrzył się jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii wiarygodności. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty wobec opinii, w ocenie Sądu nie znajdują uzasadnienia. Biegła w pisemnej uzupełniającej opinii jak i na rozprawie podtrzymała sporządzoną opinię oraz wyjaśniła przyjętą przez siebie metodę i technikę wyceny. Z wyliczeń biegłej wynika, że nieruchomość powoda przedstawia wartość wyższą niż podobna nieruchomość położona poza obszarem ograniczonego użytkowania. Sąd nie znalazł podstaw, aby przeprowadzoną analizę przez biegłą uznać za błędną. 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. Zdaniem Sądu, nie można czynić zarzutu, co do nietrafności wyboru metody tak długo, jak metoda ta mieści się w katalogu określonym w Rozporządzeniu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii nie mogą przekonywać argumenty powoda tylko z powodu niekorzystnych dla powoda wniosków opinii. Jak wskazano, do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w zwłaszcza w ustnej opinii. Biegła wyjaśniła zarówno przyjętą metodologię oraz wskazała, iż ograniczenia nie dotyczą lokali mieszkalnych. Podtrzymała opinię wskazując, iż nie nastąpił spadek wartości nieruchomości przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania. Analiza rynku i obliczenia wskazały, że dla nabywcy nieruchomości lokalowej przy ul. (...) nie ma znaczenia, czy jest ona położoną w strefie czy poza strefą (...).

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 biegłej brak było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2020, poz. 1219), dalej p.o.ś., jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie zaś z ustępem drugim powołanego przepisu w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Strona powodowa upatruje powstania szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Przesłankami roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. są ograniczenie korzystania z nieruchomości, szkoda oraz związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy szkodą a ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Szkoda obejmuje także zmniejszenie wartości nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuję, że związek ustanowienia obszaru ograniczonego oddziaływania z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości (tak: wyr. SN z 11.03.2020 r., I CSK 688/18, LEX nr 2977456; wyr. SN z 29.11.2019 r., I CSK 374/18, LEX nr 2775628).

W niniejszej sprawie zaistniało zdarzenie w postaci uchwalenia przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr 208/ XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r., na mocy której utworzono wokół (...) im. (...) w G. obszar ograniczonego użytkowania. Uchwała ta nie wprowadziła jednak żadnych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda. Wskazany akt prawa miejscowego nie wpływa w żaden sposób na dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości stanowiącej własność powoda. Uchwała nie wprowadza także żadnych postanowień nakazujących właścicielom nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania zapewnienie odpowiedniej izolacji akustycznej. Wobec powyższego uznać należy, że samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie wiązało się z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości przez powoda.

Sąd zważył także, że na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód nie jest zmuszony do znoszenia podwyższonych normatywnie immisji akustycznych. Z uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. wynika, że dopuszczalne natężenie hałasu w strefie B wynosi 45 dB. Przed utworzeniem wokół (...) im. (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania dopuszczalne natężenie hałasu nie mogło przekraczać wartości wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112 ze zm.), które dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wynoszą w porze dziennej 55 dB, zaś w porze nocnej 45 dB. Powyższe wskazuje, że uchwała w sprawie utworzenia wokół (...) im. (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania w żaden sposób nie podwyższyła dopuszczalnych natężeń immisji

akustycznych w obrębie nieruchomości powoda. Brak, zatem podstaw, by zgodzić się z twierdzeniem, że na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania powód zmuszony będzie znosić podwyższone normatywnie poziomy immisji akustycznych. W rzeczywistości, bowiem do takiego podwyższenia dopuszczalnych natężeń hałasu nie doszło, zaś uchwała Sejmiku Województwa (...) nie wprowadziła w tym zakresie żadnych zmian w stosunku do poprzedniego stanu prawnego. Wobec powyższego utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie implikuje zacieśnienia prawa własności powoda do odnośnie nieruchomości.

Wreszcie utworzenie wokół (...) im. (...) w G. obszaru ograniczonego użytkowania nie wiązało się ze spadkiem wartości nieruchomości powoda, spowodowanym tzw. „stygmatyzacją" nieruchomości na rynku. Jak wynika z opinii biegłej nieruchomość powoda przedstawia wyższą wartość, niż podobna nieruchomość położona poza obszarem ograniczonego użytkowania, a wniosek ten poparty został wyczerpującą analizą rynku.

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. 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.