

Sygn. Akt. IC 1125/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 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 17 września 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

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

I. oddała powództwo,

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

Sygn. akt I C 1125/18

UZASADNIENIE

Powódka A. C. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 34.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 marca 2018 r. do dnia zapłaty. Zgłosiła nadto żądanie obciążenia strony pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego 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. Powódka ponadto przywołała podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Stanowisko swoje w dalszym toku procesu podtrzymała.

W odpowiedzi na pozew, a także w dalszym toku procesu, pozwany domagał się oddalenia powództwa na koszt powódki. 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 powódka nie doznała 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:

Powódka A. C. jest właścicielem 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 udział w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr (...), wynoszący (...) części. Nieruchomość powódki znajduje się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, w obszarze zabudowy mieszkaniowej /okoliczności bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) –k.12-21, wydruk treści księgi wieczystej numer (...)–k 22-38/.

Objęta pozwem nieruchomości 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: załącznik nr 3 do uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 –k.39 – 40/.

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. C. /dowód: przesłuchanie powódki w charakterze strony - k.178-179/.

Pismem datowanym na 2 marca 2018 r. powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty, w terminie 14 dni, kwoty 34.000 zł, jako odszkodowania w związku z utworzeniem powołanego obszaru ograniczonego użytkowania. Pismo doręczono w dniu 5 marca 2018 r. /dowód: wezwanie do zapłaty – k.14-16/.

Wartość nieruchomości numer 10, znajdującej się przy ul. (...) w G. przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 343.000 zł. Wartość tej nieruchomości bez uwzględnienia jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania została stanowi kwotę 346.000 zł. Przedmiotowa różnica mieści się w granicach błędu statystycznego, uwzględniając wielokrotnie uśrednianie wyników podczas procedury szacowania. W ramach tego samego obrębu geodezyjnego ceny nie są zróżnicowane w zależności od położenia w strefie ograniczonego użytkowania lub poza nią. Nabywca nieruchomości jest w stanie zapłacić tyle samo za nieruchomość lokalową położoną w zakresie (...), jak poza nią. Nie stanowi następstwa wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. /dowód: opinia biegłej sądowej – k.213-239; pismem uzupełniająca opinia – k.293-297; ustne uzupełniająca opinia – k.317-319/.

Sąd zwążył, co następuje:

W oznaczonym powyżej zakresie stan faktyczny sprawy był między stronami niesporny. Ustalony został również w 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 powódki, miarodajna była opinia biegłej wraz z pismem i ustną opinią uzupełniająca. Do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonująco w pisemnej opinii uzupełniającej oraz składając ustne wyjaśnienia uzupełniające. Biegła wyjaśniła zarówno przyjętą metodologię oraz wskazała, iż bardzo mała różnica procentowa wartości nieruchomości przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania

i przy założeniu położenia jej poza tym obszarem - mieszcząca się w granicach błędu statystycznego - nie wskazuje na utratę jej wartości w następstwie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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 17 września 2020 r. – jest jasna, kompletna, pozostaje wewnętrznie niesprzeczna, zaś zaprezentowane w niej konkluzje wynikają logicznie z przesłanek, w oparciu o które zostały wprowadzone.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. oddalił wniosek zarówno wniosek o zwrócenie się do organizacji rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny sporządzonego operatu przez biegłą oraz 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 biegła szczegółowo wyjaśniła swoje stanowisko. Mając na uwadze treść zarzutu Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

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 powódki 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 powódki 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 jednocześnie - co istotne - że różnica ta nie była następstwem wejścia w życie powołanej uchwały. Brak podstaw pozwalających na kategorię ustalenie, by na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powódka w ogóle doznała 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, niemieszczących 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).

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 przegrywająca sprawę – powódka, jednocześnie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.