

Sygn. akt I C 1241/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 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 15 października 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa B. E.

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powódki B. E. kwotę 11.000 zł (jedenaście tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;

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

SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Sygn. akt I C 1241/18

## UZASADNIENIE

Powódka B. E. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 11.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 307 m<sup>2</sup>, która znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego wokół pozwanego (...) sp. z o.o. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powódka podniosła, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, ograniczając fizycznie możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Obszar ograniczonego użytkowania w niniejszej sprawie został utworzony ze względu na niemożność dotrzymania norm immisji hałasu, a także jej przekroczenia w najbliższej perspektywie w związku z poszerzeniem działalności portu. Świadomość ograniczenia władztwa właścicieli nieruchomości objętych obszarem ograniczonego użytkowania, a także braku komfortu akustycznego na oznaczonym obszarze w sposób oczywisty wpływa negatywnie na postrzeganie atrakcyjności danej lokalizacji, co skutkuje obniżeniem wartości położonych tam nieruchomości. Konsekwencją powyższego jest spadek wartości nieruchomości powódki.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew kwestionując roszczenie zarówno, co do zasady, jak i co do wysokości wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że powódka nie doznała jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka B. E. jest właścicielką nieruchomości o powierzchni 0,1905 ha, położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 305,65 m<sup>2</sup> (w tym garaż (...)m<sup>2</sup>) /okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis z księgi wieczystej – k.16-17, opinie biegłej sądowej M. B. (1) – k.212-239, k.276-279, k.312-312v./.

W dniu 29 lutego 2016 r. Sejmik Województwa (...) przyjął uchwałę nr 203/XVIII/16 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 strefy – A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna). (...) 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) (§ 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, 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

/okoliczności bezsporne/.

Nieruchomość powódki położona w G., przy ul. (...) znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania /okoliczność bezsporna/.

Hałas związany z przelatującymi samolotami jest dokuczliwy dla powódki /dowód: przesłuchanie powódki w charakterze strony k.195-196/.

Pismem z dnia 29 listopada 2017 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w trybie art. 129 ust 4 ustawy Prawo ochrony środowiska wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 450.000 zł / dowód: wezwanie do zapłaty – k.38/.

Aktualna wartość nieruchomości powódki przy stanie na dzień 31 marca 2016 r. wynosi 1.302.000 zł. Gdyby nieruchomość nie była położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jej wartość wynosiłaby 1.379.000 zł.

Wartość szkody z tytułu zmniejszenia spadku wartości nieruchomości powódki przy ul. (...) w G. w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. wynosi 77.000 zł.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki związane jest z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, wynikającymi z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. W oparciu o przeprowadzoną analizę rynku nieruchomości i dokonaną wycenę nieruchomości, ustalono, że wartość nieruchomości jest niższa, z uwagi na wystąpienie ograniczeń w korzystaniu w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół portu lotniczego w stosunku do wartości jaką miałyby nieruchomość, gdyby tych ograniczeń nie było.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania. Wyznaczone granice strefy wpływają również na decyzje podejmowane przez nabywców nieruchomości na tym obszarze, którzy dotychczas nie byli świadomi rzeczywistego zasięgu oddziaływania portu lotniczego. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania może być wykorzystywane jako argument przetargowy przy negocjacji ceny sprzedaży nieruchomości, zmuszający stronę sprzedającą do dodatkowego obniżenia ceny. Niewątpliwą uciążliwością ograniczającą korzystanie z nieruchomości położonych w strefie obszaru ograniczonego użytkowania jest konieczność znoszenia hałasów generowanych przez samoloty /dowód: opinie biegłej sądowej M. B. (1) – k.212-239, k.276-279, k.312-312v./.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, 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 i wezwanie do zapłaty skierowanego przez powódkę do pozwanego.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłej sądowej z zakresu (...)M. B. (1) oraz uzupełnienia tej opinii.

Zdaniem Sądu opinie biegłej M. B. (1) zostały sporządzone w sposób prawidłowy i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponadto, biegła w opinii pisemnej oraz w ustnej ustosunkowała się do zarzutów stron, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegła wyjaśniła, że w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, pogorszeniu uległa lokalizacja nieruchomości, z uwagi na to, że obiekty użyteczności publicznej (w tym przedszkola, szkoły, szpitale) nie pojawiają się w najbliższej okolicy. Wskazała, że dokonała badań w oparciu o nieruchomości położone w B., ponieważ gdyby wzięła inne dzielnice, dysponowałaby zbyt małą liczbą danych żeby dokonać badania trendu cenowego w (...) i (...). Rynek w G. jest zbyt mały by określić trendy cenowe przed wprowadzeniem strefy. Natomiast wszystkie nieruchomości, które wzięła biegła pod uwagę zostały przez nią uprzednio obejrzone w terenie, ich powierzchnie ujęte w przybliżeniu.

Sąd w sporządzonych przez biegłą opiniach nie dopatrywał się błędów logicznego rozumowania lub jakichkolwiek nieścisłości, które nakazywałyby je podważyć. 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.

Z tego też względu Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. pominął wniosek pozwanego o przedstawienie opinii biegłej M. B. (2) do oceny jej prawidłowości wykonania przez Organizację Zawodową (...).

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się odszkodowania w kwocie 11.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości jej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) z powodu objęcia jej strefą B obszaru ograniczonego użytkowania, ustanowionego wokół (...) w G., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Podstawą prawną tego roszczenia był art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym 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 gruntową, zabudowaną budynkiem jednorodzinny, położonym na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe.

Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego z art. 361 k.c. przejawiają się w postaci: zdarzenia polegającego na uchwaleniu aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania obejmującego nieruchomość poszkodowanego, szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, Biuletyn SN 2009, Nr 7, poz. 11; wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 100/16, niepublikowany).

W wyroku z dnia 6 czerwca 2019 r. sygn. akt II CSK 222/18 Sąd Najwyższy wskazał, że w takim przypadku przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej za działania zgodne z prawem (tzw. szkody legalne) są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Podniósł, co prawda, że nie można jednak zapominać, że wysokość poniesionej szkody musi wynikać w tym przypadku z zaniżenia wartości nieruchomości, wynikającej z wejścia w życie aktu prawa miejscowego, a zatem nie może uwzględniać innych okoliczności, niemieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego, w szczególności tych, które nie wynikały z wejścia w życie takiego aktu. Zdaniem Sądu Najwyższego dotyczy to bez wątpienia innych przyczyn zmian wartości nieruchomości niż objęte treścią art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska. Jeżeli zatem strona dochodzi roszczeń odszkodowawczych w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, to zdaniem Sądu Najwyższego rozmiar szkody, a w konsekwencji wysokość odszkodowania, powinny być ustalone w taki sposób, aby uwzględniały wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu ustanawiającego taki obszar (uchwały Sejmiku Województwa i jego skutki, a nie jakiegokolwiek czynniki wpływające na spadek wartości nieruchomości). Sąd Najwyższy stał na stanowisku, że wykluczone było ograniczenie się przez sąd do wnioskowania opartego na ocenach wywodzonych z ogólnej zasady doświadczenia życiowego, czy też "stygmatyzacji" nieruchomości na rynku.

W dalszym orzecnictwie Sąd Najwyższy odstąpił od takiego wąskiego rozumienia związku przyczynowego między strefą ograniczanego obszaru, a utratą wartości nieruchomości na rzecz szerokiego rozumienia rzeczowego związku przyczynowego. W wyroku z dnia 22 listopada 2019 r. sygn. akt I CSK 464/18 oraz w wyroku z dnia 29 listopada 2019 r. sygn. akt CSK 374/18, jak również w wyrokach z dnia 11 marca 2020 r. o sygn. akt I CSK 568/18 i sygn. akt 668/18 Sąd Najwyższy wskazał, iż z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska wynika, że odszkodowanie

należy się "w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości". Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy podnosi, że w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09 (nie publ.), uznał, 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 (dalej "O.O.U."). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi, bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie według Sądu Najwyższego można uznać z utrwalone w judykaturze (por. wyroki z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, nie publ., z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47, czy z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16 nie publ.). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powódkę, ale, co wymaga podkreślenia, szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu, bowiem samo utworzenie (...). Niepodobna podzielić stanowiska, że w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu (...), otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, nie wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o "skażeniu" objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

W niniejszej sprawie z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości wynika, wprost, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania. Na skutek jej wejścia w życie doszło od zawężenia granic i tym samym ograniczenia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości, położonej w obszarze ograniczonego użytkowania w postaci żądania zaniechania immisji hałasu. Wyznaczone granice strefy wpływają również na decyzje podejmowane przez nabywców nieruchomości na tym obszarze, którzy dotychczas nie byli świadomi rzeczywistego zasięgu oddziaływania portu lotniczego. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania może być również wykorzystywane jako argument przetargowy przy negocjacji ceny sprzedaży nieruchomości, zmuszający stronę sprzedającą do dodatkowego obniżenia ceny.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu w związku z wejściem w życie uchwały nr 203/VIII/16 Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016r, powstała w majątku powódki szkoda polegająca na obniżeniu wartości jej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w wysokości 77.000 zł.

Sąd przy tym nie znalazł podstaw do zastosowania art. 322 k.p.c. Wskazany przepis daje możliwość zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe (...).

W ocenie Sądu, przesłanki określone w powyższym przepisie nie zachodzą. Sąd dokonując analizy dowodu biegłego z zakresu szacowania nieruchomości miał na uwadze aktualne stanowisko Sądu Najwyższego, przedstawione powyżej w aspekcie art. 129 § 2 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Biegła sądowa dokonując analizy rynku nieruchomości zgodnie z postanowieniem Sądu zarówno przed, jak i po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, badając nieruchomości, położone na tym obszarze, jak i poza jego granicami, była w stanie określić kwotowo wartość szkody. Podkreślić należy, że przepis art. 322 k.p.c. wprowadza ściśle określone przypadki zasądzenia odpowiedniej sumy odszkodowania, m.in. w sytuacji, gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niecelowe lub nader utrudnione. Wysokość szkody została jednakże określona przez biegłą kwotą w wysokości 77.000 zł. Szacowanie nieruchomości, to zaś czynności związane z określeniem wartości nieruchomości. Czynności te zostały w niniejszej sprawie wykonane przez osobę posiadającą w tym celu niezbędne kwalifikacje.

Tym niemniej Sąd miał na uwadze uwagi fakt, iż powódka dochodziła zapłaty tytułem częściowego odszkodowania w wysokości 11.000 zł, z tego też względu Sąd w oparciu o treść art. 321 § 1 k.p.c. zgodnie z którym Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, na mocy wskazanych powyżej przepisów, zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania kwotę 11.000 zł na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono w pkt I wyroku. Wskazać również należy, że biegła już w opinii z 8 listopada 2019 r. określiła wartość odszkodowania, a swoje stanowisko podtrzymała w opinii z czerwca 2020 r. tak, więc był czas na to, aby powódka ewentualnie zmieniła swoje roszczenie.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Art. 455 k.c. stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zgodnie natomiast z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W niniejszej sprawie powódka pisemnie wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 450.000 zł, które doręczono w dniu 1 grudnia 2017r. Pozwany popadł, zatem w opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia od dnia 2 grudnia 2017 r. r., dlatego już od tego dnia powódka mogła domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku zgodnie z art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanego w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 k.p.c.