

Sygn. akt: I C 582/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Urszula Minga-Głuszc
-----------------	--------------------------

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2020 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko (...) Sp. z o. o. w G.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Kosztami procesu obciąża powoda S. B. w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1520/18

## UZASADNIENIE

Powód S. B. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ul. (...), 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. Powód podniósł, że uchwała wprowadziła na tym obszarze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, co skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powód nie doznał jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z jej nieruchomości, która pełni funkcję mieszkaniową, ani też nie wskazał w jaki sposób miało zostać ograniczone jego prawo własności. Zdaniem pozwanego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie wpływa też wartość nieruchomości S. B..

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

S. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 42,72 m<sup>2</sup> znajdującego się przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nieruchomość jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej.

(bezsporne, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 56-60; wydruk z księgi wieczystej (...) – K. 61-84/

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 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, 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.

Nieruchomość przy ul. (...) w G. znajduje się w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania.

/bezsporne, nadto dowód: uchwała z 29 lutego 2016 r. z załącznikami – k. 14-53/

Pismem z dnia 15 marca 2018 r., doręczonym (...) sp. z o.o. w dniu 16 marca 2018 r. S. B. bezskutecznie wezwał (...) sp. z o.o. w G. do zapłaty kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wezwanie okazało się nieskuteczne.

/bezsporne, nadto dowód: pismo powoda z dnia 15 marca 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 86-89/

Powód nabył lokal objęty pozwem na potrzeby mieszkaniowe, nie prowadzi w nim działalności gospodarczej. Nad budynkiem, w którym znajduje się lokal powoda przelatują samoloty. Zdaniem powoda liczba lotów od czasu wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r., a to z kolei wpłynęło na zwiększenie hałasu wywołanego przez samoloty.

Powód ma małe dziecko. W pobliżu lokalu nie ma przedszkoli i żłobków.

/dowód: zeznania powoda S. B. – protokół elektroniczny – k. 211/

Korzystanie z należącej do powoda nieruchomości lokalowej lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wobec czego brak jest podstaw do dokonywania obliczeń co do wartości nieruchomości, gdyż ewentualna zmiana wartości nieruchomości nie będzie pozostawała w związku z podjęciem uchwały o utworzeniu (...).

W przypadku strefy B obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. właściciele nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, zgodnie z poziomem hałasu określonym w uchwale ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nie są narażeni na ponadnormatywne immisje hałasu.

W badanym przypadku nie wystąpiła szkoda w związku z utworzeniem (...).

Obszar ograniczonego użytkowania nie zakazuje rozbudowy placówek. Stygmatyzacja musi powstać w związku z powstaniem ograniczeń.

Występujące immisje są legalne, więc właściciele nieruchomości nie mogą się im przeciwstawiać. Jeżeli wraz z rozwojem lotniska normy będą przekraczane uchwała będzie musiała być zrewidowana. Na całym obszarze (...) normy są podwyższone. Uchwała sprecyzowała nieruchomości podlegające ograniczeniom w związku z podwyższonym poziomem hałasu. Brak jest podstawowego czynnika szkodzącego, więc nie ma podstaw do dokonywania obliczeń. Nieruchomość powoda jest położona w najbardziej popularnej dzielnicy. Nie jest ona specjalnie stygmatyzowana, skoro deweloperzy realizują kolejne inwestycje. Dla potencjalnych nabywców nieruchomości powoda nie ma znaczenia położenie jej w strefie (...). Mylona jest szkoda lokalizacyjna ze szkoda powstałą przez utworzenie strefy. W P. zalegalizowano inne normy hałasu wynikające z innej działalności lotniska, które przekraczają standardy środowiska, wobec czego porównywanie tych stref jest nieprawidłowe. Zachowanie behawioralne nie jest cechą rynkową branżą pod uwagę do wykonania opinii.

/dowód: opinia biegłego sądowego M. B. – k. 242-267 wraz z ustną opinią uzupełniającą – protokół elektroniczny – k.302/

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód jest właścicielem nieruchomości lokalowej 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. obowiązującej od dnia 16 marca 2016 r., a także że powód w 2018 r. bezskutecznie wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości należącej do niego nieruchomości na skutek wejścia w życie wspomnianej uchwały. Powyższe okoliczności znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz w zeznaniach powoda, które zostały ocenione jako wiarygodne.

Dla rozstrzygnięcia sprawy szczególnie istotne znaczenie miała opinia biegłego sądowego z zakresu (...) (...) B. sporządzona na okoliczność ustalenia czy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości powoda wynikającymi z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. zmieniła się wartość nieruchomości powoda, a jeśli tak to o ile, jaka była wartość tej nieruchomości gdyby uchwała nie weszła w życie, a także jaka jest jej wartość z ograniczeniami w korzystaniu wynikającymi z treści uchwały i jaka byłaby ona gdyby tych ograniczeń nie było. Zdaniem Sądu opinia biegłego (...)B. została sporządzona w sposób prawidłowy, profesjonalny i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Ponadto, biegły w ustnej opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów strony powodowej, które nie doprowadziły do podważenia zawartych w niej wniosków. Biegły wskazał, że korzystanie z należącej do powoda nieruchomości lokalowej lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wobec czego brak jest podstaw do dokonywania obliczeń co do wartości nieruchomości, gdyż ewentualna zmiana wartości nieruchomości nie będzie pozostawała w związku z podjęciem uchwały o utworzeniu (...). Co więcej, w przypadku strefy B obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. właściciele nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, zgodnie z poziomem hałasu

określonym w uchwale ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nie są narażeni na ponadnormatywne immisje hałasu. Zdaniem biegłego w realiach niniejszej sprawy w związku z utworzeniem (...) nie doszło do wystąpienia szkody.

Odnosząc się do zarzutów strony powodowej zawartych w piśmie zawierającym zastrzeżenia do opinii podstawowej biegły wyjaśnił, że obszar ograniczonego użytkowania nie zakazuje rozbudowy placówek, zaś stygmatyzacja musi powstać w związku z powstaniem ograniczeń. Co więcej – jak wskazał biegły – dla potencjalnych nabywców nieruchomości powoda nie ma znaczenia położenie jej w strefie (...). Odnosząc się natomiast do lotniska położonego w P. biegły zauważył, iż porównywanie strefy utworzonej w G. i P. jest nieprawidłowe, bowiem w P. zalegalizowano inne normy hałasu wynikające z innej działalności lotniska, które przekraczają standardy środowiska.

Sąd nie stwierdził również podstaw do sporządzenia opinii przez innego biegłego sądowego. Zgodnie 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 opinii biegłego (...)B. nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się odszkodowania w kwocie 10.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. 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 powoda stanowi lokal mieszkalny położony na terenie o przeznaczeniu mieszkaniowym. 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 powód nie poniósł żadnej szkody spowodowanej nałożonymi w uchwale ograniczeniami. W przypadku jego nieruchomości nie można również mówić o szkodzie w postaci spadku wartości wywołanym samym jej umieszczeniem w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły nie stwierdził wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, a także nie stwierdził wpływu samego faktu tzw. „stygmatyzacji” w przypadku nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że granice strefy B obszaru ograniczonego użytkowania zostały wyznaczone jako obwiednie izol linii 45 dB w porze nocnej (granica zewnętrzna) i 50 dB w porze nocnej (granica wewnętrzna). Normatywnie określone wartości hałasu na terenie, na którym położona jest nieruchomość powoda, nie przekraczają więc dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w

środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826). Nie zostało przy tym udowodnione przez powoda, aby w rzeczywistości poziom hałasu występujący w jego nieruchomości był przekroczony ponad dopuszczalne normy.

W niniejszej sprawie nie zachodzą więc przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego 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.

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 art. 98 k.p.c., uznając powoda za stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości.

Powództwo zostało w całości oddalone, dlatego powód jest zobowiązany zwrócić pozwanemu wszystkie poniesione przez niego koszty procesu, których szczegółowe rozliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu w myśl art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

SSR Urszula Minga-Głuszczyk

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)

G., dnia 21 stycznia 2021 r. SSR Urszula Minga-Głuszczyk